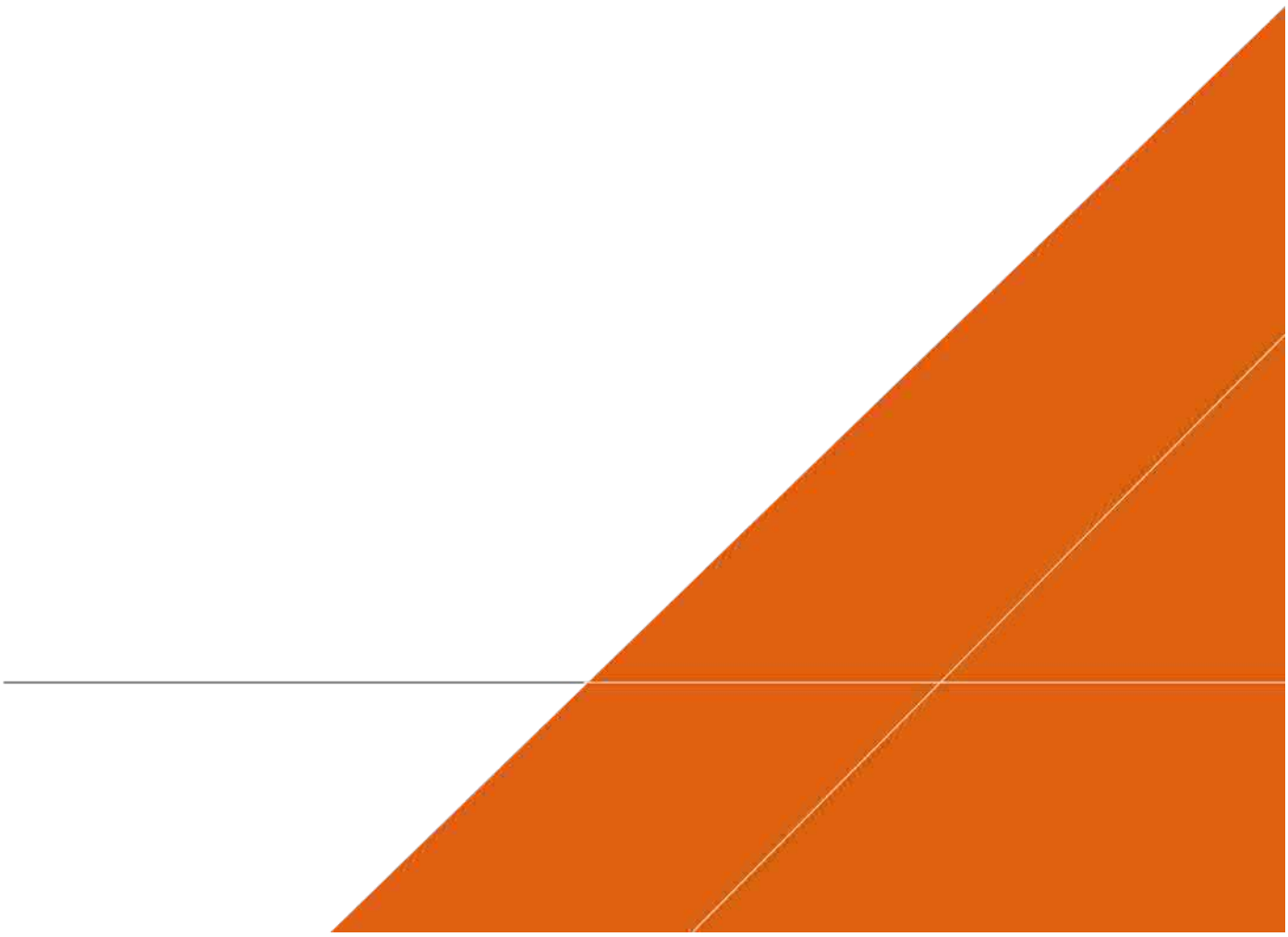
Bestemmingsplan

Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand)

Gemeente Roermond

NL.IMRO.0957.BP00000326-VG01

VASTGESTELD
1 november 2024



Contactpersoon

E.W.
Project Lead

T
M
E

Arcadis Nederland B.V.

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Naar een levendige stadswijk 5

1.2 Vigerend planologisch kader & strijdigheid 5

1.3 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Planomschrijving 10

2.1 Inleiding 10

2.2 Huidige situatie 10

2.3 Toekomstige situatie 21

Hoofdstuk 3 Beleidskader 39

3.1 Rijksbeleid 39

3.2 Provinciaal beleid 40

3.3 Gemeentelijk beleid 53

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten 61

4.1 Archeologie 61

4.2 Akoestiek 62

4.3 Beschaduwing 64

4.4 Bodemkwaliteit 67
4.5 Cultuurhistorie 72
4.6 Ecologie 73
4.7 Externe veiligheid 79
4.8 Luchtkwaliteit 86
4.9 Aanmeldingsnotitie 87
4.10 Milieuzonering 89
4.11 Trillingen 91
4.12 Verkeer 92
4.13 Water 95
4.14 Windklimaat 104

Hoofdstuk 5 Planopzet 107
5.1 Feitelijke planopzet 107
5.2 Juridische planopzet 107

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 112
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 112
6.2 Financiele uitvoerbaarheid 113

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Naar een levendige stadswijk

Het voormalig Philipsterrein in Roermond is een gebied, gelegen tussen de binnenstad en oostelijk Roermond in 't Vrijveld Noord, onderdeel van de wijk 't Vrijveld. In 2021 is het terrein aangekocht door Reel BV.

Gedurende het hierop volgende traject met de gemeente Roermond en omgeving heeft het gebied een nieuwe naam gekregen: Weerstand (vanwege de weerstanden die hier vroeger gemaakt werden). Deze toelichting zal dan ook naar het plangebied refereren als het voormalig Philipsterrein / Weerstand (hierna: het terrein).

Het aankopen van het terrein door Reel BV betekende het begin van de gebiedstransformatie. De eerste stap in de transformatie was het opstellen van de gebiedsvisie *'t Vrijveld Noord & Voormalig Philipsterrein Roermond* (vastgesteld door gemeenteraad op 3 juni 2021) (hierna: de Gebiedsvisie, zie Bijlage 1). Hierin werd in samenwerking met de omgeving een organisch transformatieproces uitgedacht, op basis van de historie en identiteit van het gebied. Dit resulteerde erin dat het terrein een fiets- en voetgangersvriendelijk, veilig, duurzaam en klimaatbestendig stadsdeel moet worden met een gemengd stedelijk programma. De wens is verder de transformatie stapsgewijs te laten plaatsvinden.

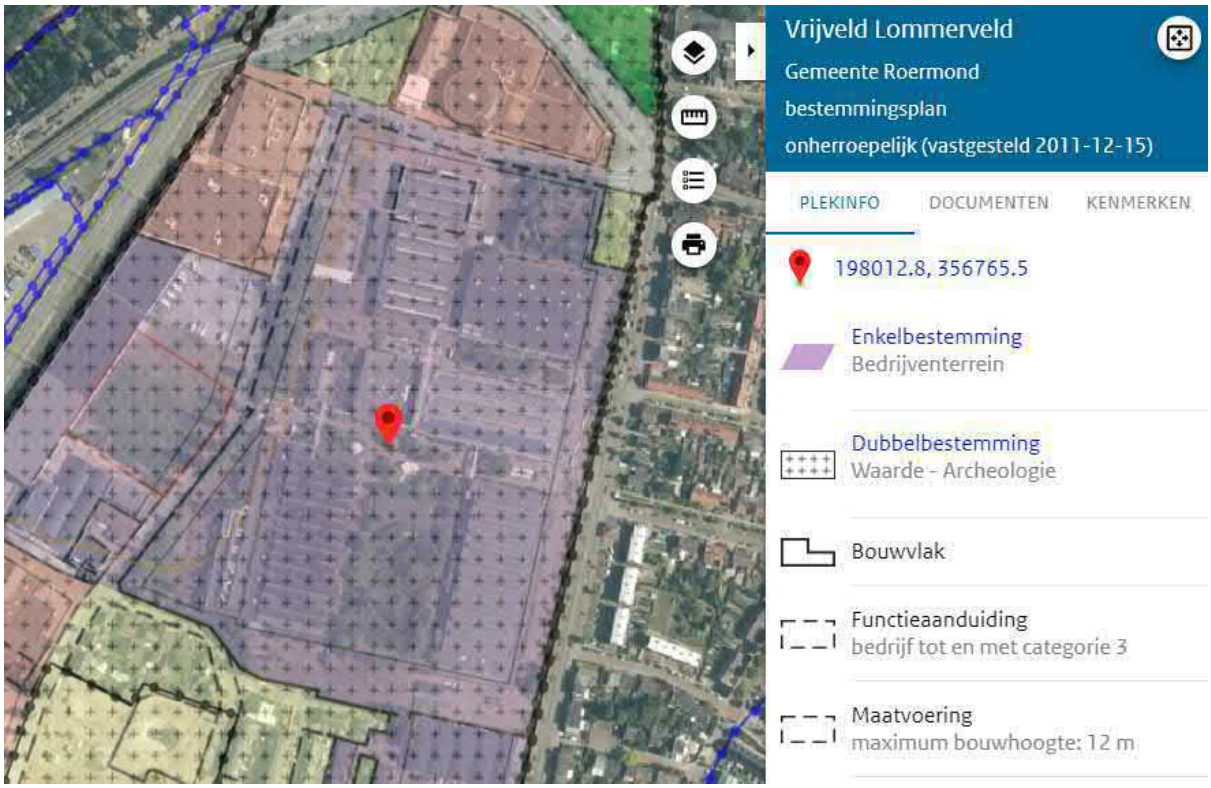
Na de *Gebiedsvisie* (2021) volgde in 2022 het Stedenbouwkundig Structuurontwerp (hierna: SO, zie Bijlage 2). In dit SO is bovenstaande ambitie vertaald in een stedenbouwkundig programma (zie paragraaf 2.3 voor een uitgebreide toelichting op dit programma, voor zowel de gebouwen als de buitenruimtes). Dit stedenbouwkundig programma biedt de basis voor toekomstige ruimtelijke transformaties op het terrein. Het SO is op 6 juli 2023 vastgesteld.

Delen van dit stedenbouwkundig programma zijn op dit moment echter planologisch niet mogelijk. Dit is de aanleiding geweest voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan (zie onderstaande paragraaf 1.2 voor een toelichting op deze strijdigheid).

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een juridisch planologisch kader om het stedenbouwkundig programma mogelijk te maken. Na jaren van planvorming en onderzoek naar de transformatiemogelijkheden van het terrein kan daadwerkelijk de transformatie ter hand worden genomen. Het nieuwe plan is flexibel genoeg om de beschreven transformatie mogelijk te maken en heeft oog voor bestaande ruimtelijke kwaliteiten. Het bestemmingsplan is daarmee ontwikkelend van aard.

1.2 Vigerend planologisch kader & strijdigheid

Het plangebied maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan Vrijveld Lommerveld [NL.IMRO.0957.BP00000130-VG01], dat is vastgesteld op 15 december 2011.



Enkelbestemming - Bedrijventerrein

Het stedenbouwkundig programma is voorzien op gronden met de enkelbestemming 'Bedrijventerrein'. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Zie ook toelichting op de definitie van bedrijfsactiviteit hieronder);
b. het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in de categorieën 3.1 en 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3' (Zie ook toelichting op de definitie van bedrijfsactiviteit hieronder);
c. volumineuze detailhandelsactiviteiten, uitsluitend op de begane grond, in de branche wonen met een winkelvloeroppervlakte van ten minste 1000 m^2 per vestiging ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';
d. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
e. een kegelcentrum met ondergeschikte horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kegelcentrum'; (niet op vml. Philipsterrein);
f. zelfstandige kantoorruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'; (niet op vml. Philipsterrein).

met daarbij behorende:

g. verkeersvoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. parkeervoorzieningen;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. nutsvoorzieningen;
l. evenementen.

Definitie 'Bedrijfsactiviteit'

Een bedrijfsactiviteit is als volgt gedefinieerd: “het beroepsmatig uitoefenen van bedrijvigheid met gebruikmaking van machines dan wel door middel van handwerk en geen kantoor zijnde.” Er zijn dus

alleen bedrijven toegestaan waarbij sprake is van het beroepsmatig uitoefenen van bedrijvigheid met gebruikmaking van machines dan wel door middel van handwerk en geen kantoor zijnde. Dit blijkt uit de begripsomschrijving in artikel 1 van het bestemmingsplan in samenhang gelezen met de bestemmingsomschrijving van artikel 5.1 ('Bedrijventerrein'). De gehanteerde definitie betekent ook dat de in het bestemmingsplan opgenomen bedrijvenlijst beperkter dient te worden gelezen, alleen activiteiten zijn toegestaan die voldoen aan bovenstaande definitie.

Dubbelbestemming - 'Waarde Archeologie'

a. de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden;
b. waar een enkelbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming, geldt primair het bepaalde ten aanzien van deze dubbelbestemming. De bepalingen van de enkelbestemming zijn dan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van deze dubbelbestemming. Dit houdt in dat in beginsel de bodem niet geroerd mag worden behalve indien dit in het kader van onderzoek naar mogelijke archeologische vindplaatsen wordt uitgevoerd.

Gebiedsaanduiding - 'geluidzone - industrie'

Een klein deel van het terrein valt samen met de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'. Binnen deze aanduiding zijn geen woningen en andere geluidgevoelige gebouwen toegestaan in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

Strijdigheid met vigerend bestemmingsplan

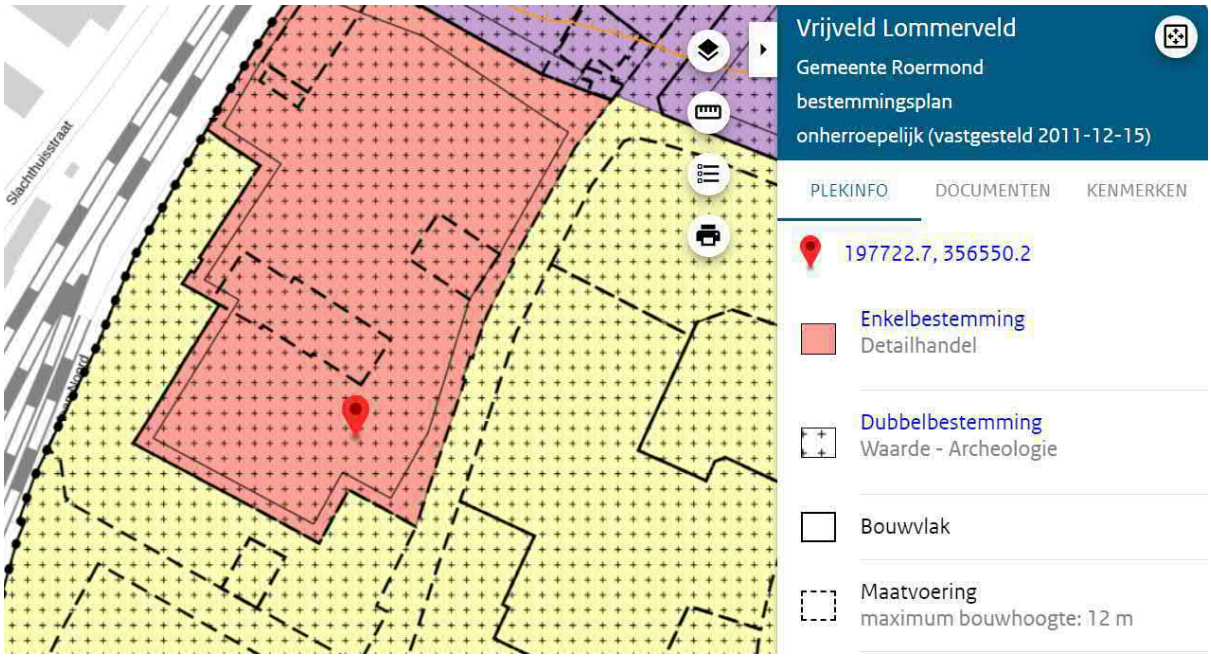
De vigerende enkelbestemming 'Bedrijventerrein' maakt, zoals voorgaand uiteengezet, meerdere functies mogelijk. Echter, de gronden zijn niet bestemd voor het volledig voorgenomen stedelijke programma voor het terrein, zoals in het stedenbouwkundig programma:

- Ten eerste is er strijdigheid gezien de beoogde 400 woningen (totaal maximaal 41.000 m^2 BVO), daar er in het vigerende bestemmingsplan geen gronden bestemd zijn voor deze functie.
- Ten tweede betreft het voornemen het realiseren van maximaal 2.500 m^2 BVO voor retail/detailhandel, welke planologisch nu niet als zodanig is toegestaan.
- Ten derde maakt het vigerend bestemmingsplan de maximaal 1.150 m^2 BVO aan horeca (restaurant/café) niet als zodanig planologisch mogelijk.
- Ten vierde is bedrijvigheid conform het bestemmingsplan Vrijveld Lommerveld wel toegestaan, maar is het niet vanzelfsprekend dat het voorgenomen programma aan creatieve economie en ambachtelijke bedrijvigheid (maximaal 5.300 m^2 BVO) past binnen het vigerende bestemmingsplan.
- Ten vijfde wordt geconstateerd dat het voorgenomen cultureel en sociaal programma aansluit bij de bestemming 'Maatschappelijk' in het vigerende bestemmingsplan en bij de definitie van 'Maatschappelijke Voorzieningen' in het bestemmingsplan Binnenstad Roermond, maar binnen de gronden van het plangebied niet als zodanig bestemd is.

Derhalve wordt voorliggend bestemmingsplan opgesteld ten behoeve van de transformatie van het voormalig Philipsterrein te Roermond.

Naast de ontwikkeling van het Weerstandsterrein, zijn er tevens twee andere ontwikkelingen in voorliggend bestemmingsplan meegenomen.

Ten eerste het woongebiedje tussen de Robert Regoutstraat, Spoorlaan Noord en Doctor Philipslaan.

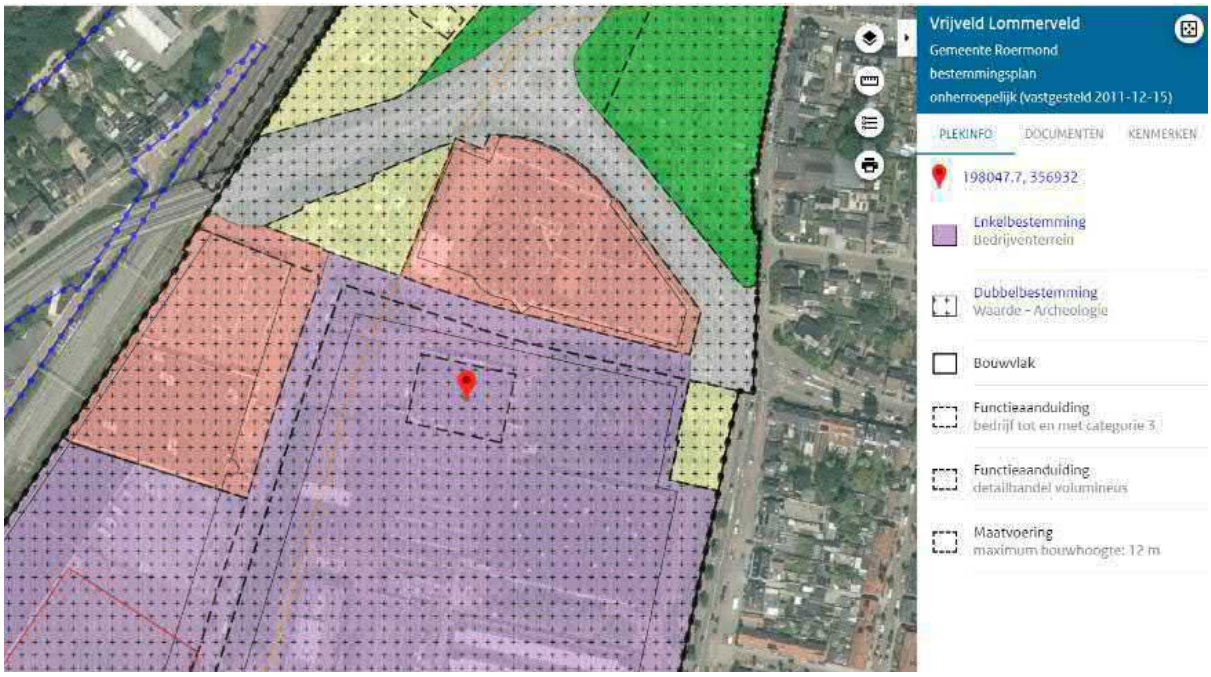


Voor deze gronden geldt volgens het vigerende bestemmingsplan 'Vrijveld Lommerveld' de bestemming 'Detailhandel'. Daarnaast is hier tevens een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' aanwezig.

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor volumineuze detailhandel inclusief ondergeschikte horeca, uitsluitend in de branche wonen in de winkelvormen die voor deze branche staan vermeld op bijlage 2 (Winkelvormen binnen branches) bij het betreffende bestemmingsplan en met een winkelvloeroppervlakte van ten minste 1000 m^2 per vestiging. Een en ander met de daarbij behorende verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en evenementen. De dubbelbestemming Waarde - Archeologie is hiervoor al besproken.

Daarnaast is voor deze locatie een omgevingsvergunning afgegeven voor de realisatie van woningbouw. De in deze omgevingsvergunning opgenomen mogelijkheden worden met dit bestemmingsplan positief bestemd. Omdat het echter niet meer wenselijk is om hier detailhandel te kunnen vestigen, wordt die mogelijkheid met dit bestemmingsplan geschrapt.

Ten tweede de ontwikkeling van Sijben. Hier zijn volgens het vigerende bestemmingsplan 'Vrijveld Lommerveld' de enkelbestemming 'Bedrijventerrein', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' aanwezig. Deze zijn alle hiervoor al besproken.



Voor deze ontwikkeling is een separate procedure doorlopen door middel van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Hiervoor is een ruimtelijke motivering opgesteld. Daarvoor wordt verwezen naar Bijlage 30, ruimtelijke motivering Maasnielderweg 60.

De omgevingsvergunning is opgenomen in dit bestemmingsplan, waardoor de in het vigerende bestemmingsplan Vrijveld Lommerveld geboden mogelijkheid tot het toestaan van bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2 teruggebracht naar maximaal milieucategorie 2.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan voor het plangebied aangegeven. Ook zijn de doelen die met het bestemmingsplan worden beoogd, omschreven. Om deze doelen te verduidelijken is in hoofdstuk 2 een omschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 is een selectie gemaakt uit de relevante beleidsnota's en regelingen die op dit plangebied van toepassing zijn. Daaruit zijn vervolgens beleidsuitspraken voor het plangebied afgeleid. Hoofdstuk 4 behandelt de voor dit bestemmingsplan relevante milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de planopzet. In hoofdstuk 6 worden ten slotte de financiële uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

Hoofdstuk 2 Planomschrijving

2.1 Inleiding

Om te beschrijven op welke wijze rekening wordt gehouden met de verschillende waarden in het gebied en de verhouding van het plangebied tot het aangrenzende gebied, worden de ruimtelijke inbedding van het terrein in de huidige situatie en het stedelijke programma, de toekomstige inrichting en functionele structuur als onderdeel van de toekomstige situatie beschreven.

Hierbij zal overigens verder geen aandacht worden besteed aan het eveneens tot het plangebied behorende woongebied dat tussen de Robert Regoutstraat, Spoorlaan Noord en Doctor Philipslaan gelegen is. Voor dit woongebiedje is eerder een omgevingsvergunning voor afwijken afgegeven om hier woningen te mogen realiseren. Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Vrijveld Lommerveld' is hier evenwel ook detailhandel toegelaten, hetgeen niet meer wenselijk wordt geacht, gelet op de ontwikkeling van het overige deel van het plangebied. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voor dit deelgebiedje de woonontwikkeling in stand gelaten (positief bestemd), maar de mogelijkheid tot het vestigen van detailhandel geschrapt.

Ook de ontwikkeling bij Sijben zal slechts beperkt aan de orde komen, omdat deze ontwikkeling reeds mogelijk is gemaakt via een separate procedure (zie ook Bijlage 30, ruimtelijke motivering Maasnielderweg 60) en het bestemmingsplan deze ontwikkeling slechts positief bestemd; wel wordt de in het vigerende bestemmingsplan Vrijveld Lommerveld mogelijkheid tot het toestaan van bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2 teruggebracht naar maximaal milieucategorie 2.

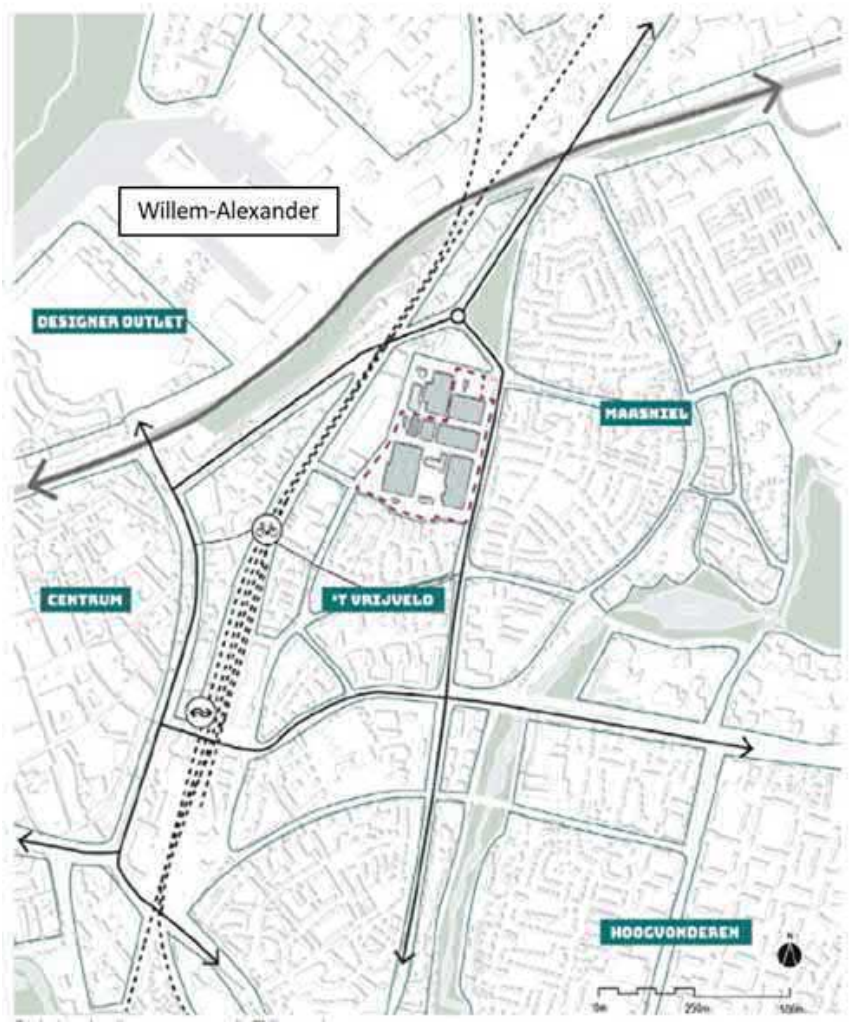
2.2 Huidige situatie

2.2.1 Ruimtelijke inbedding

Het terrein ligt in de gemeente Roermond, in de wijk 't Vrijveld gelegen tussen de binnenstad en oostelijk Roermond en gescheiden door een spoorbundel (zie onderstaand figuur). Historisch gezien is het terrein ruimtelijk en economisch van belang. Het terrein fungeerde jarenlang als fabrieksterrein voor Philips en Yageo. In de huidige situatie is het terrein niet vrij te betreden. Sinds september 2022 is er op het terrein ruimte voor placemaking en tijdelijk gebruik conform de verleende tijdelijke omgevingsvergunning (zie paragraaf 2.2.2.9).



Het terrein wordt omgeven door woonwijken, waaronder Maasniel ten oosten en 't Vrijveld (Zuid) ten zuiden van het terrein. Tussen het terrein en het spoor liggen enkele bedrijven, waaronder o.a. kringloopwarenhuis Het Goed, woonwinkels Sijben en Goossens en lampenwinkel Lampentopper Roermond BV. Ten noordwesten van het spoor en de N280 liggen een haven en bijbehorend industrieterrein Willem-Alexander, met onder meer de papierfabriek Smurfit Kappa. De designer Outlet is daar ook gesitueerd (zie onderstaand figuur).



Het terrein wordt begrensd door de Bredeweg in het oosten, De Minister Bongaertstraat en Elizabeth Adriaansestraat in het zuiden, de Dr. Philipslaan in het westen en de Maasnielderweg in het noorden.

2.2.2 Huidige inrichting

2.2.2.1 Bebouwing

Cultureel Erfgoed

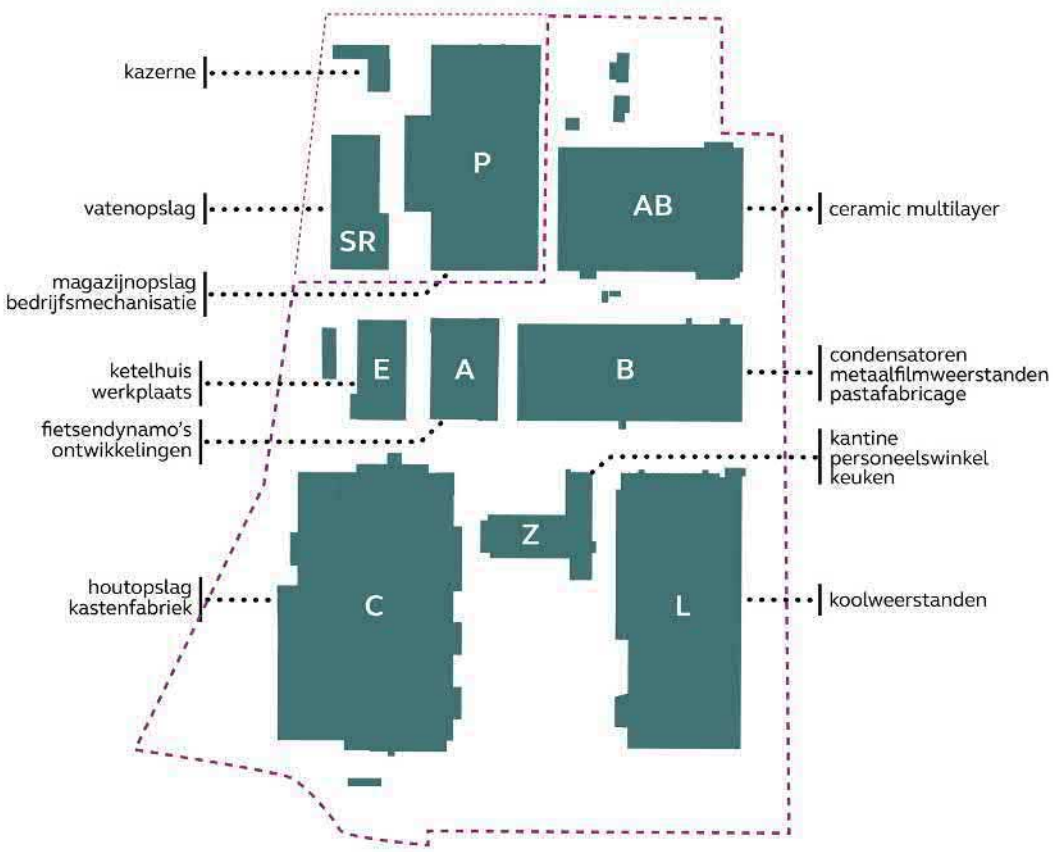
Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. In 2010 is in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden, zoals gebouwen of bouwwerken, aanwezig die bescherming behoeven.

In en rondom het plangebied bevinden zich geen gebouwde monumenten. In het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten opgenomen in het register als bedoeld in artikel 3.3 van de Erfgoedwet noch gemeentelijke momumenten en beeldbepalende gebouwen. Het plangebied is ook geen onderdeel van een Rijksbeschermd stadsgezicht.

Industrieel erfgoed Philips

De gebouwde omgeving op het terrein wordt vooral gekenmerkt door het industriële erfgoed van Philips.

Op het terrein staan verschillende gebouwen waaronder fabriekshallen, opslaglocaties en diverse recreatie- en nutsgebouwen met een totaal bebouwd oppervlak van circa 30.000 m^2. Zie onderstaande figuur voor een overzicht van de gebouwen op het terrein.



Het oudste gebouw (A) stamt uit 1907 en betreft het eerste industriële gebouw in 't Vrijveld, gebouwd door Elias Stoomlinnenfabriek. Na de Tweede Wereldoorlog vestigde Philips zich in 't Vrijveld en ontstond het complex. Zo is het grootste deel van de gebouwen al ruim zestig tot zeventig jaar op het terrein gesitueerd. Andere delen zijn later (aan)gebouwd. De gebouwen zijn ruim tien jaar beperkt tot niet in gebruik geweest. Doordat het terreinbeheer en beveiliging altijd gecontinueerd is, is de staat van het terrein en de gebouwen in redelijke staat gebleven.

2.2.2.2 Verkeer en infrastructuur

In de huidige situatie is het terrein niet openbaar toegankelijk. Er is ook geen openbaar vervoer op het terrein. In potentie is het terrein goed te ontsluiten voor allerhande verkeer.

Hoewel in de huidige situatie afgesloten, zijn hoofdtoegangen van het terrein verdeeld aan 3 zijden, oost-, zuid- en westzijde van het terrein (zie onderstaand figuur). 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.


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

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. De parkeerplaatsen zijn verdeeld over het terrein.

2.2.2.3 Groenstructuren

Het terrein kenmerkt zich door 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. Op het terrein zijn verschillende soorten bomen, heesters en beplanting aanwezig. In de middenas vanaf de toegangspoort is nog duidelijk te zien dat er een rijkdom aan boomsoorten aanwezig is. Doordat het terrein jaren braak heeft gelegen, is het groen op vele plekken gaan woekeren. Klimplanten zijn in de buizenstraten geklommen, hemelbomen groeien onwillekeurig langs de gevels, beukenhagen zijn gaan uitlopen tot weer oorspronkelijke boomvormen en gazons zijn getransformeerd tot jungles van bramen, berken, dennen en andere pioniersoorten.




2.2.2.4 Verhardingen

De terreinverhardingen worden in de huidige situatie gekenmerkt door de markante stelconplaten die een duidelijk lijnenspel vormen in de buitenruimte. Het is (inmiddels) onderdeel van het karakter van de plek en kan in combinatie met de al aanwezige beton- en gebakken klinkers in de juiste patronen efficiënt hergebruikt worden. Onderstaand figuur toont de reeds aanwezige verharding binnen de grenzen van het terrein.



2.2.2.5 Bodemkwaliteit

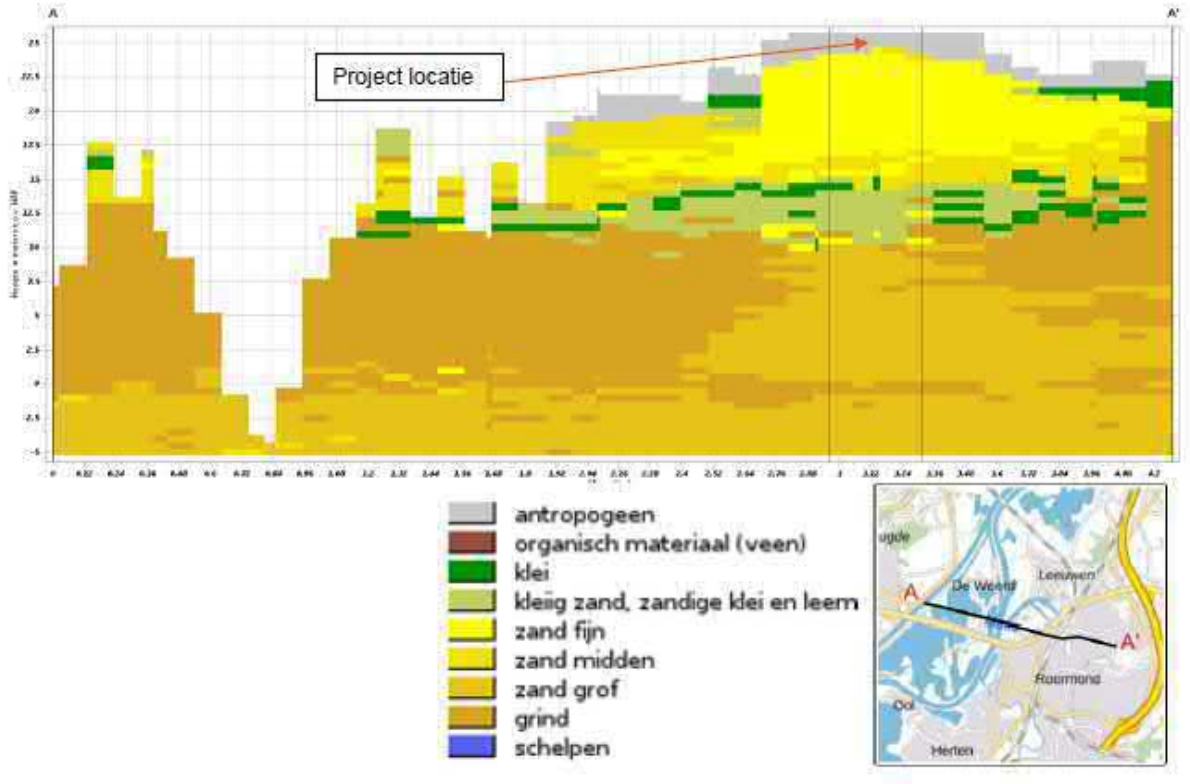
Bodemopbouw

De bodem speelt een belangrijke rol onder andere bij het analyseren van de infiltratiecapaciteit van het plangebied. Om inzicht hierin te krijgen is gebruik gemaakt van beschikbare bodemgegevens uit Dinoloket en uitgevoerd bodemonderzoek in het plangebied.

De ondergrond van het plangebied is goed doorlatend tot op een diepte van ca. 12 m, waar een laag van kleiig zand en klei voorkomt. Daaronder komen zeer goed doorlatende en diepe lagen met grof zand en grind voor.

Het GeoTOP v1.4.1 ondergrondmodel van Dinoloket levert inzicht in de bodemopbouw tot 50 m onder maaiveld. Een uitsnede hiervan voor het plangebied is te zien in onderstaande figuur. De bovenlaag van

circa 12 meter dik bestaat voornamelijk uit (fijn) zand met een relatief goede doorlatendheid. Hieronder bevindt zich een minder goed doorlatende laag van zandige klei, kleiig zand en leem van circa 7,5 meter dik. Daaronder ligt een goed doorlatende laag met grof zand.



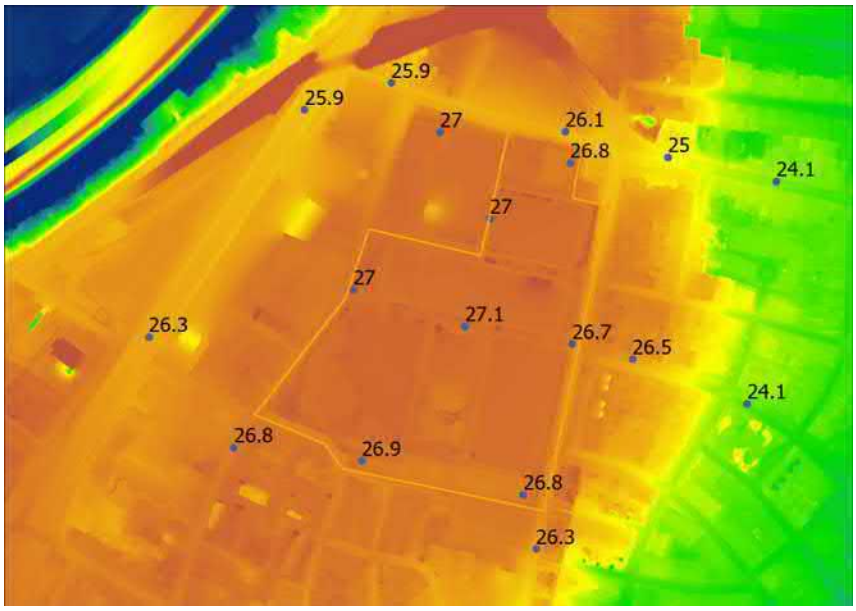
Figuur: Bodemopbouw bij het plangebied en de omgeving. (bron: GeoTOP, Dinoloket)

Ondiepe bodem

Veldonderzoek bevestigt het beeld dat de bovenlaag van ten minste 9,5 m dik bestaat uit matig fijn tot matig grof zand. Bij dit onderzoek zijn boringen geplaatst met een maximale diepte van 9,5 m-mv. De boorlocaties en de boorprofielen zijn terug te vinden in het onderzoek in Bijlage 10.

2.2.2.6 Hoogte van het gebied

Het plangebied ligt op een verhoogde rug ten opzichte van de naastgelegen omgeving. Het maaiveld varieert tussen circa NAP +26,8 m en NAP +27,1 m. De directe omgeving in het noorden en zuiden ligt op een vergelijkbare hoogte. Ten noorden van het plangebied, bij de Maasnielderweg, ligt het maaiveld rond NAP +26,1 m. Ten oosten van het plangebied neemt de hoogte van het maaiveld t.o.v. NAP af naar circa NAP +24 m. In onderstaande figuur is de hoogteligging in en rondom het plangebied afgebeeld uit de Algemene Hoogtekaart van Nederland (AHN), inclusief enkele indicaties van de lokale hoogte.



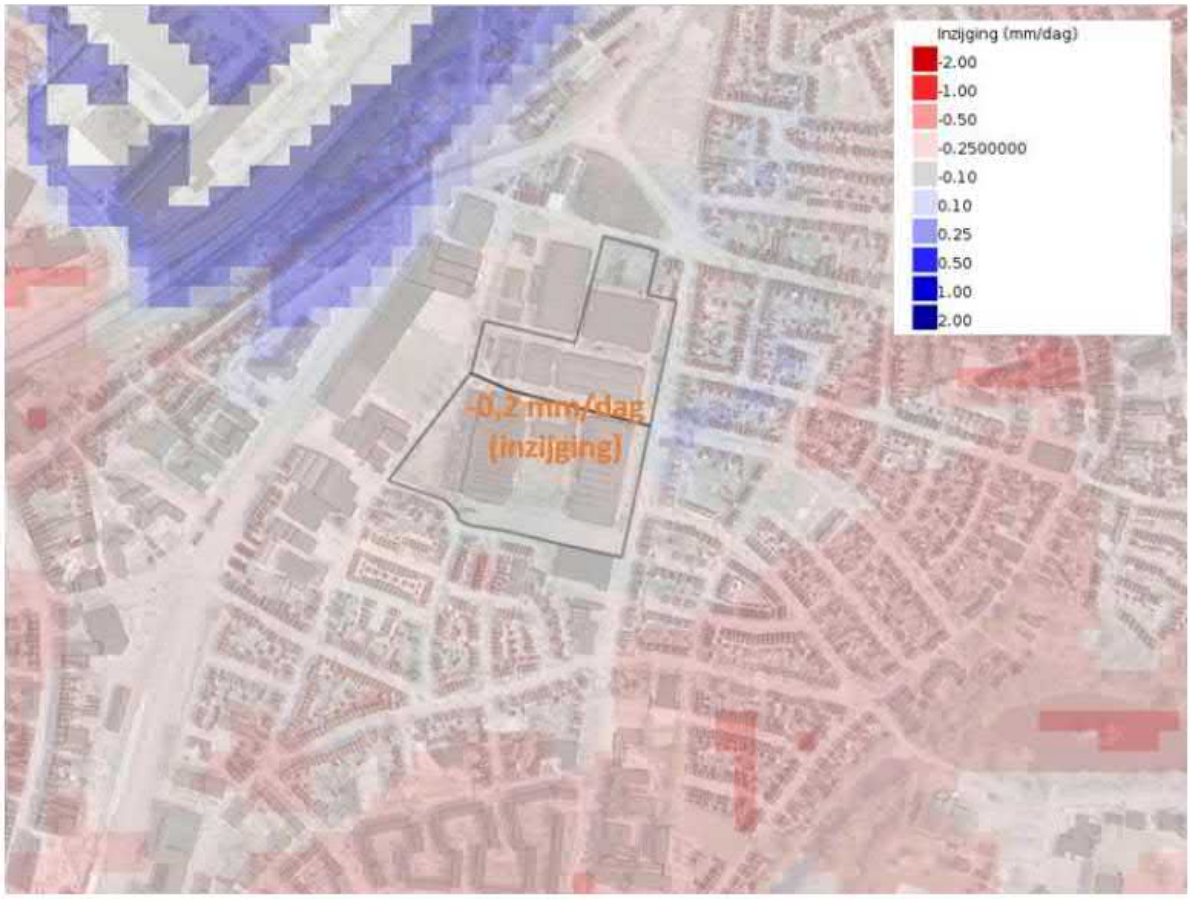
Figuur: Hoogtekaart in projectgebied met daarin een aantal hoogtes aangegeven in m NAP (bron: AHN4)

2.2.2.7 Water

Grondwater

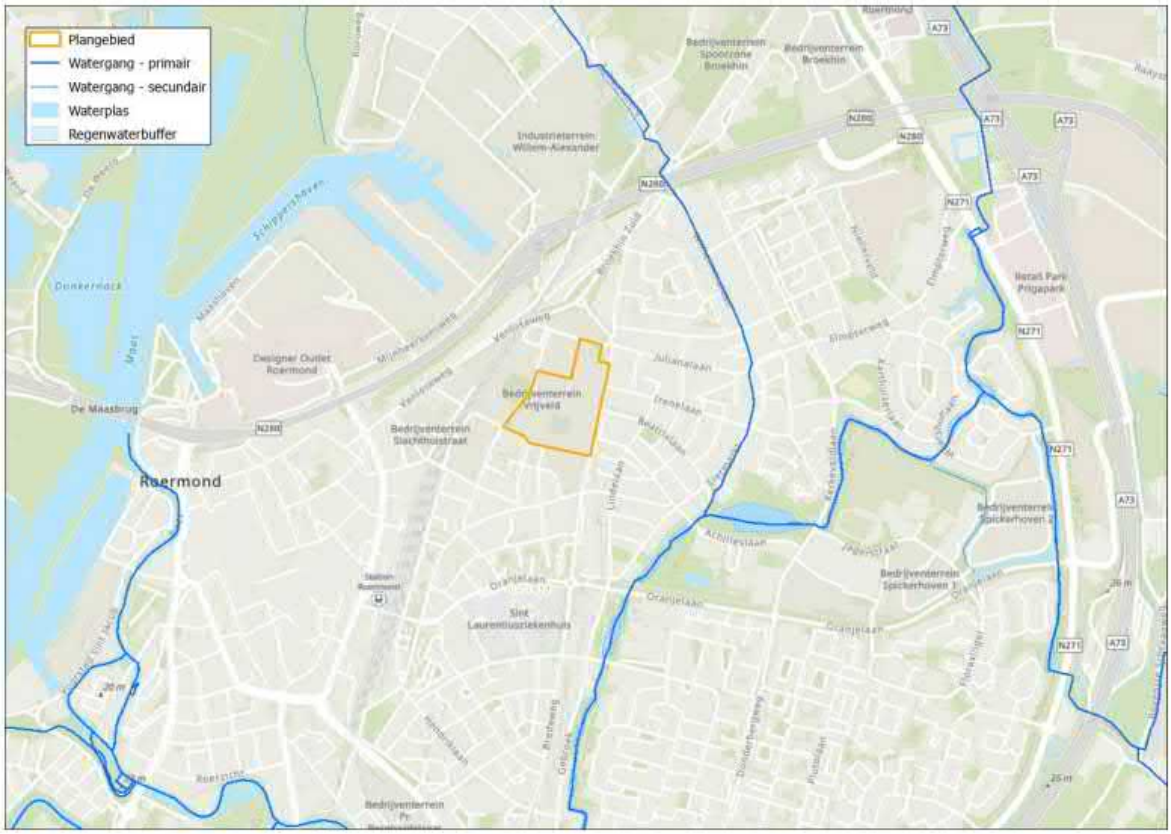
Door de hoge ligging ten opzichte van de omgeving en de goede doorlatendheid is het waarschijnlijk dat het grondwater diep ligt. In de omgeving van het plangebied zijn geen (openbare) peilbuizen aanwezig om de grondwaterstand uit te lezen. Hierdoor kan geen gemiddelde hoogste en gemiddelde laagste grondwaterstand worden bepaald. In het bodemonderzoek zijn grondwaterstanden gemeten. Deze metingen geven een grondwaterstand weer van 8 m-mv, bij een maaiveldhoogte van circa NAP +27 m, wat neerkomt op een grondwaterstand van circa NAP +19 m. Deze metingen zijn uitgevoerd aan het begin van de winter, namelijk in november 2021. De gemiddelde hoogste grondwaterstand kan daardoor hoger uitvallen. Het grondwater zit diep genoeg dat het de infiltratiecapaciteit van de bodem niet belemmert.

Het grondwatermodel Ibrahym geeft aan dat in het gebied een gemiddelde infiltratie van 0,25 mm/dag voorkomt. Buiten het plangebied, in de omgeving van het spoor is het maaiveld veel lager en komt kwel voor. De klimaateffectatlas heeft een grofmazige verwachting voor de trends in de verdeling van kwel en infiltratie. In het WH-klimaatscenario van het KNMI zal er tot 2050 de wegzijging in het plangebied iets toenemen.



Oppervlaktewater

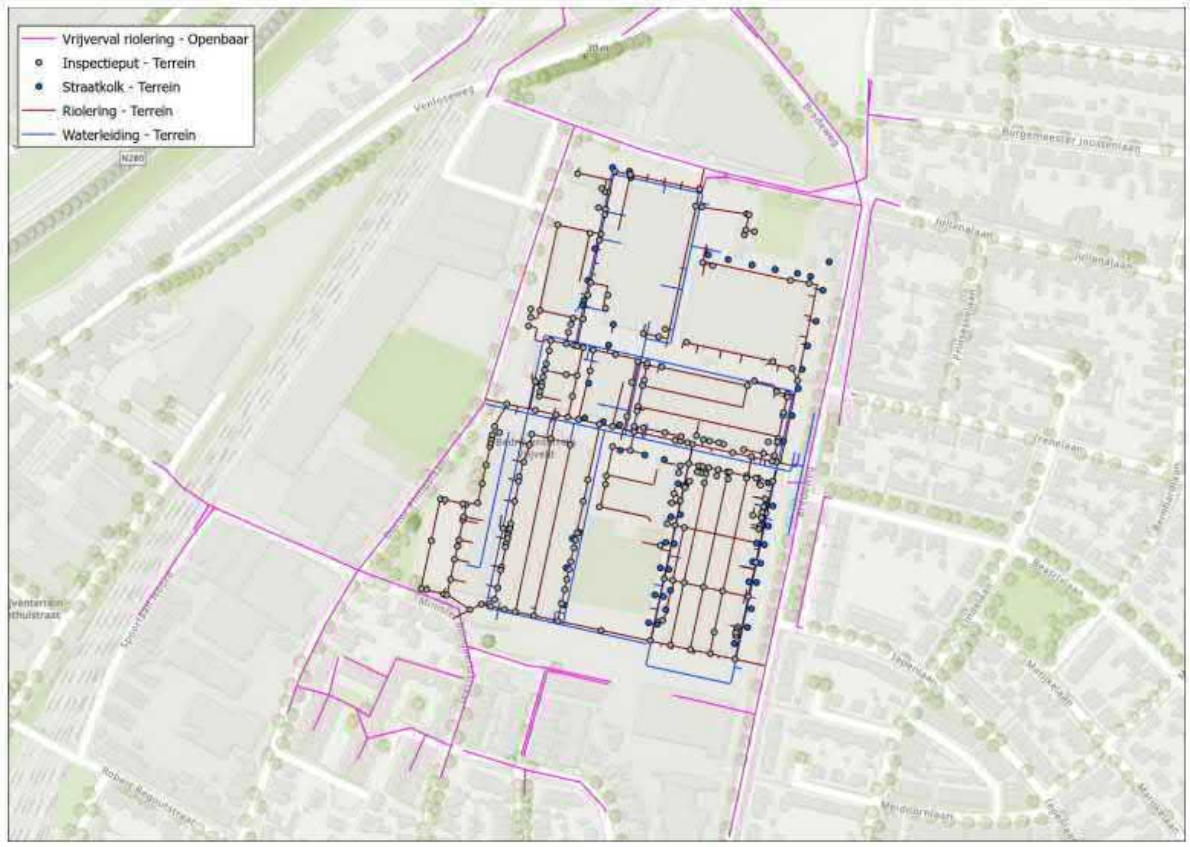
Het plangebied ligt tussen de Maas, die een waterpeil van ca. NAP +17 m heeft en de Maasnielderbeek, die een gestuwd waterpeil heeft van ca. NAP +21 m. De geschatte grondwaterstand van ca. NAP +19 m ligt hier precies tussen. Het watersysteem in de omgeving van het plangebied is weergegeven in onderstaande figuur. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 500 meter ligt de Maasnielderbeek. Deze watergang heeft een streefpeil van NAP +20,98 m



De waterstanden van de Maas ten westen van het terrein liggen gemiddeld rond de NAP +16,9 m. De waterstand kan oplopen tot boven NAP +20,2 m bij extreem hoogwater. Bij laagwater kan het waterpeil zakken tot onder de NAP +16,7 m. Het plangebied bevindt zich op een hoogte van minimaal NAP +26 m. Inundatie vanuit de Maas vormt hierdoor geen risico.

2.2.2.8 Ondergrondse infrastructuur

Rondom het plangebied is riolering aanwezig welke onder vrij verval afvoert, zie onderstaand figuur.



2.2.2.9 Tijdelijk gebruik

Sinds september 2022 is er op het terrein ruimte voor placemaking en tijdelijk gebruik conform de verleende tijdelijke omgevingsvergunning (kruimelgeval). Hiermee is gebruikswaarde aan het terrein toegevoegd. Placemaking gaat uit van de filosofie dat het maken van een plek draait om mensen, niet alleen om stenen. Met de openstelling en de tijdelijke invulling van het terrein wordt meerwaarde gecreëerd en kunnen mensen kennismaken met het terrein. Het levert een bijdrage aan het gewenste toekomstperspectief voor het voormalig Philipsterrein. Met de placemaking wordt nieuwe dynamiek in 't Vrijveld op gang gebracht. Belangrijke redenen hiervoor zijn:

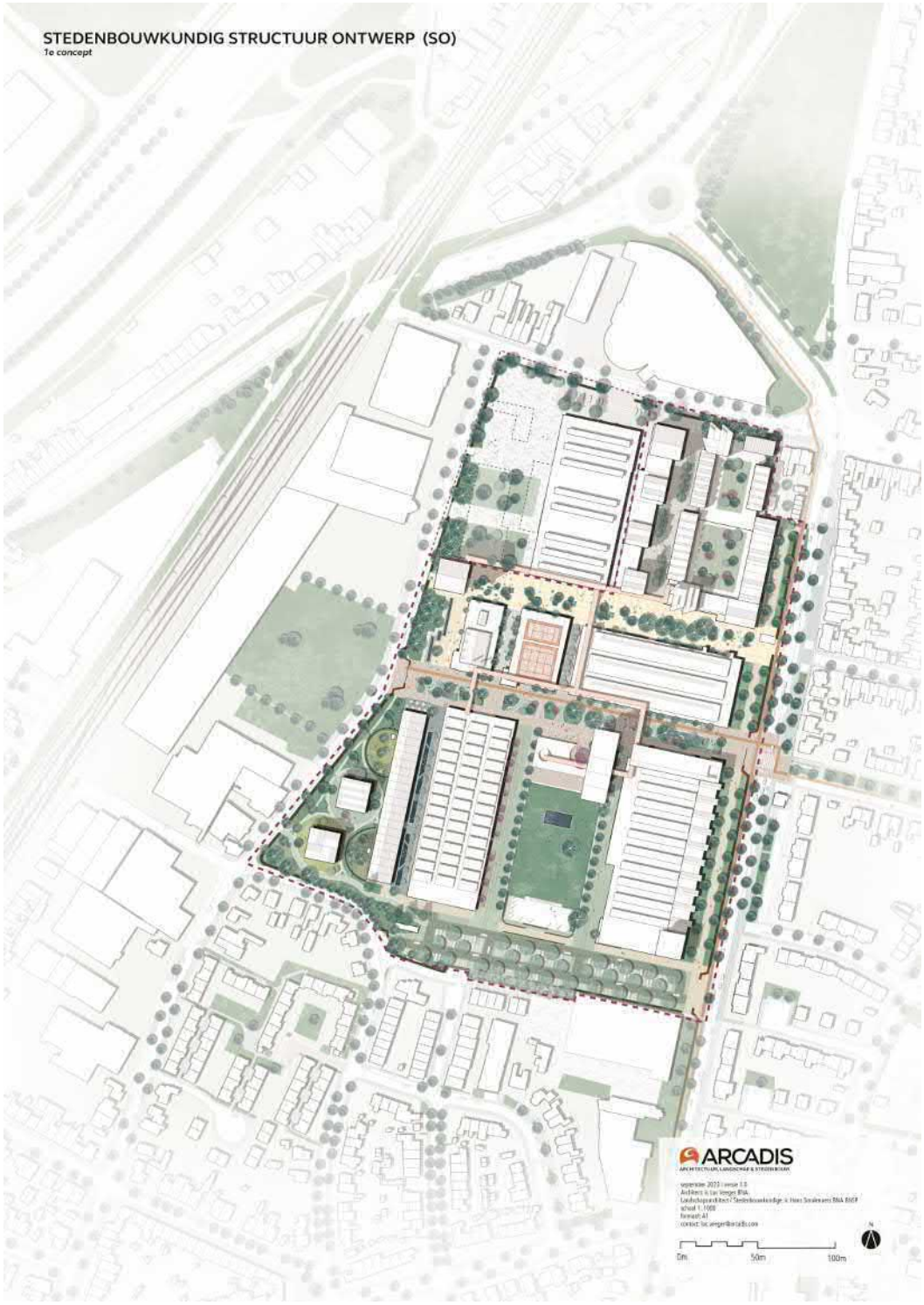
- Benutten van de aanwezige kwaliteiten;
- In stand houden van het industrieel historisch erfgoed: de gebouwen en de buitenruimte;
- 'Placemaking'. Door het eerste tijdelijke gebruik en de openstelling van delen van het terrein wordt het zaadje geplant en groeit de nieuwe identiteit.

Het terrein is hiermee nieuw leven ingeblazen waarbij de buitenruimte gebruikt wordt met benutting van de aanwezige materialen en groen én het in stand houden door heringebruikname en eerste transformatie van het industrieel historisch erfgoed. Het programma tijdelijk gebruik behelst:

- Urban sector: cultuur, sport en muziek in gebouw A;
- Creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid in gebouw B;
- Een multifunctioneel informatiecentrum met ondergeschikte horeca in gebouw Z;
- Een duurzaamheidscentrum in gebouw Z;
- Gebruik van de buitenruimte;
- Opstelling van langzaam verkeersverbinding tussen de Bredeweg en Dr. Philipslaan.

2.3 Toekomstige situatie

In de beoogde toekomstige situatie transformeert het terrein komende jaren in een nieuw stadsdeel, zoals onderstaand figuur als impressie weergeeft.



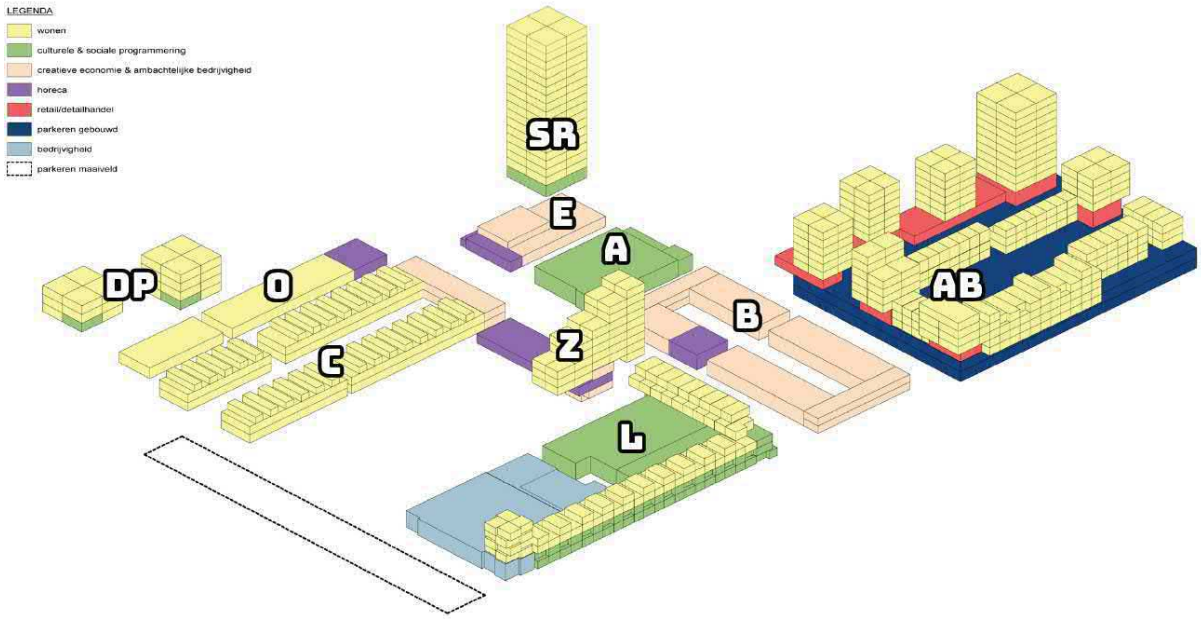
2.3.1 Beschrijving van het stedelijke programma

Het hieronder beschreven stedelijk programma bouwt voort op de in de Gebiedsvisie (zie Bijlage 1) en het Stedenbouwkundig Structuurontwerp (zie Bijlage 2) geformuleerde ambities, namelijk:

- Ontmoetingsplek in gezonde en vitale stad;
- Veelkleurig stedelijke programma;
- Creatieve culturele hotspot en beleving.

Deze ambities zijn vertaald in een samenhangend stedelijke programma (zie onderstaande tabel en schematisch figuur). Het doel is het creëren van een nieuw stadsdeel, waar wonen, ondernemerschap, cultuur, creativiteit, duurzaamheid en gezondheid centraal staan. Uitgangspunt bij de verdere transformatie van het terrein is dat de waardevolle gebouwen zoveel mogelijk gehandhaafd blijven, terwijl de functies en, waar nodig, het interieur worden getransformeerd. In onderstaande tabel is de globale verdeling over de verschillende functies aangegeven. In de bijlage bij dit bestemmingsplan is een detailoverzicht gegeven van de indicatieve indeling van het programma op het terrein (zie Bijlage 5).

Stedelijk Programma Weerstand	**BVO m²**
Woonprogramma (400 wooneenheden)	41.000
Creatieve economie & ambachtelijke bedrijvigheid	5.300
Bedrijvigheid conform lijst van Bedrijfsactiviteiten vigerend BP Vrijveld Lommerveld	6.100
Culturele & Sociale Programmering	7.100
Horeca (Restaurant/Café)	1.150
Retail/Detailhandel	2.500
Volumineuze detailhandel in gebouw P, waarvan momenteel 1.855 m² bvo al in gebruik	6.455
TOTAAL	*69.605*

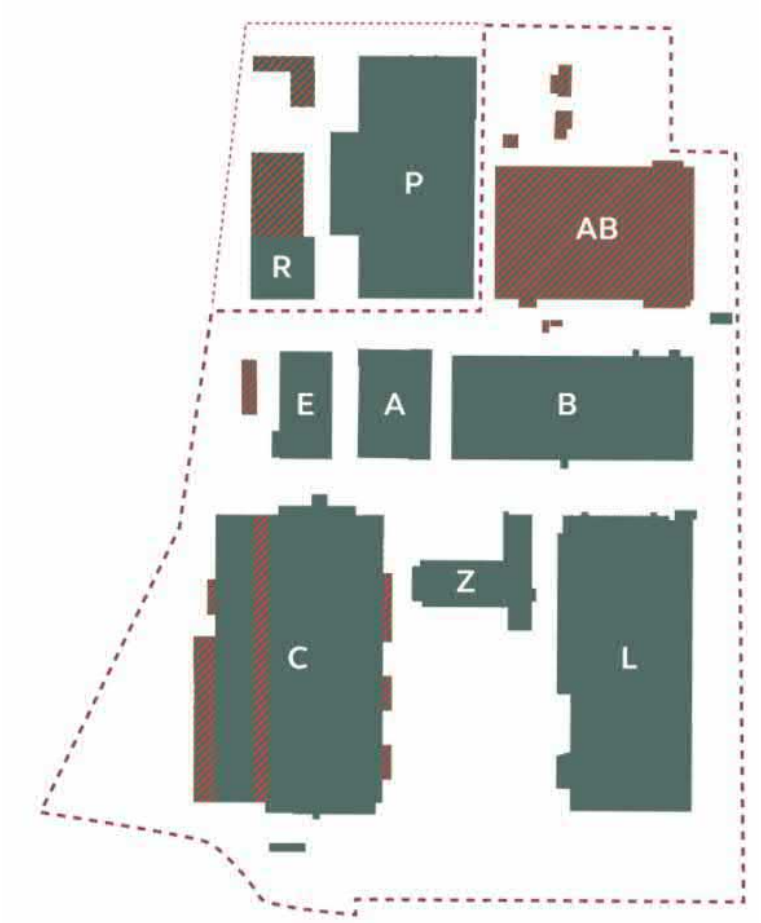


Figuur: een schematische weergave van het voorgenomen samenhangend stedelijke programma.

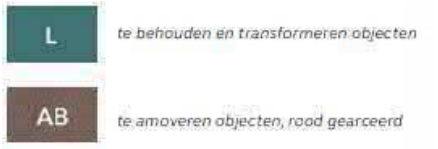
2.3.2 Beschrijving toekomstige inrichting

2.3.2.1 Transformatie bestaande bebouwing

In deze paragraaf wordt het in de vorige paragraaf beschreven programma vertaald naar de verschillende gebouwen op het terrein. Dit betekent dat een aantal gebouwen hun bedrijfsmatig gebruik behouden, waarbij de creatieve economie & ambachtelijke bedrijvigheid centraal staan. Voor een aantal andere gebouwen betekent dit dat de huidige bedrijfsbestemming wordt aangepast aan het toekomstig gebruik.



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



In de transformatie van het voormalig Philipsterrein wordt voortgebouwd op het industriële karakter van de plek. De bestaande gebouwen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en als inspiratiebron gebruikt voor de nieuwbouw. Daarmee versterkt de nieuwbouw de industriële gebiedsidentiteit door in positionering, materiaalgebruik en gebouwvorm de relatie met het bestaande erfgoed aan te gaan. Uitgangspunt voor de waardevolle gebouwen, 'de parels van de plek', is een transformatie waarbij de hoofdstructuur en bouwkundige 'schil' gehandhaafd blijven, terwijl de functies en het interieur worden getransformeerd naar de benodigdheden van nieuwe gebruikers.

Kenmerkend voor de transformatie is de bouwfasering: gedurende een periode van ten minste vier jaar

worden de werkzaamheden uitgevoerd. De bouwwerkzaamheden worden gedurende een periode van vier jaar uitgevoerd conform het gehanteerd concept slow urbanism waarbij stapsgewijs wordt gebouwd, aangepast en bijgesteld met respect voor de natuur en de behoeften van de bewoners en de stad.

Gebouw AB

Aan de noordoostzijde van het terrein bevindt zich gebouw AB. Dit stadsblok bestaat uit gebouwen met meerdere woningtypen met gemeenschappelijke faciliteiten. Het woonprogramma betreft een variatie van zowel huur- als koopwoningen en wordt gekarakteriseerd als stadshof. In de plint is ruimte voor detailhandel. Aan de zuidzijde van het gebouw is tevens ruimte gereserveerd voor het cultureel en sociaal programma. Ondergronds is parkeergelegenheid voorzien met circa 600 parkeerplekken waar ook plek is voor elektrische voertuigen en deelauto's.

Gebouw E

Aan de westzijde op het terrein, tussen de twee horizontale centrale assen, staat gebouw E, oftewel het Ketelhuis. In de nieuwe situatie wordt het industriële pand deels in gebruik genomen als horeca.

Gebouw A

Gebouw A is tevens tussen de twee centrale assen gelegen, tussen gebouw E en B. In dit gebouw wordt ruimte geboden aan een cultureel en sociaal programma, met activiteiten van muzikale aard en voor activiteiten gerelateerd aan urban sports.

Gebouw B

Gebouw B wordt een verzamelgebouw voor een programma gerelateerd aan creatieve economie en ambachtelijke bedrijvigheid. Deze functies sluiten aan bij het hoofdconcept voor de creatieve industrie. Het gebouw kent centraal gelegen een multifunctioneel atrium.

Gebouw O

Gebouw O wordt getransformeerd naar levensloopbestendige grondgebonden woningen van circa 80 m^2 BVO. Bij de inrichting van deze woningen wordt rekening gehouden met inwoners die minder mobiel zijn, bijvoorbeeld door het weglaten van drempels en de slaapkamer op de begane grond te plaatsen.

Gebouw C

Gebouw C wordt gekenmerkt door een mix van koop- en vrije sector huurwoningen. Daarnaast is er ruimte voor het programma creatieve economie, waarbij tevens centraal gelegen een multifunctioneel atrium is voorzien.

Gebouw Z

De voormalige kantine wordt ingevuld met een gemengd programma. In het gebouw komen een infocenter, een foyer, lobby, horecapunt (coffee corner) en verschillende te huren overlegruimten. Hierbovenop worden in een losse constructie wooneenheden gebouwd, betreffende koopwoningen.

Gebouw L

Gebouw L wordt ingevuld met een gemengd programma. Aan de zuidzijde is ruimte voor bedrijvigheid conform het bestemmingsplan Lommerveld. De gehele oostzijde en de noordzijde van het gebouw kent een woonprogramma dat voor een groot deel voortkomt uit optopping op het bestaande gebouw. Het woonprogramma in gebouw L bestaat voor een deel uit woon-/werkwooneenheden en daarnaast uit sociale huurwoningen in de vorm van tiny houses voor starters. De plint aan de oostzijde en het noordelijk gedeelte krijgt invulling conform het cultureel en sociaal programma, zoals een onderwijsinstelling.

Sijben

Gebouw P

De volledige herbestemming van gebouw P wordt onderdeel van het Wooncenter Sijben. Het doel is de Woonboulevard te versterken door volledige herbestemming van gebouw P. Een deel van het gebouw is reeds in 2011 herbestemd door de vestiging van Sijben Keukens. In de toekomstige situatie wordt het nu leegstaande deel van dit voormalig Philipsgebouw geheel herbestemd. Het terrein blijft 'eigen terrein' en onder beheer van Sijben. Het nieuw bebouwd oppervlak van Sijben in gebouw P is circa 6400 m^2 in een totale vloeroppervlakte van 7155 m^2. Sijben Keukens en Sijben Outdoor zullen zich hier vestigen. Daarmee voegt het nieuwe kwaliteit van het aanbod van Sijben op de Woonboulevard toe voor de huidige klantgroepen. De bestaande Woonboulevard wordt verbonden met het Weerstandterrein en vice versa.

Aan de zuidzijde van gebouw P (circa 700 m^2) wordt de bestaande kantoorvleugel met begane grond en verdieping een verzamelgebouw voor creatieve economie en ambachtelijke bedrijvigheid. Dit sluit aan bij het concept van het Weerstandterrein. De toegang tot de bedrijven is vanaf de zuidzijde vanaf het Weerstandterrein. Voor deze ontwikkeling is een separate procedure doorlopen ten behoeve van het afwijken van het bestemmingplan. Voor de in dat kader opgestelde ruimtelijke motivering wordt verwezen naar Bijlage 30, ruimtelijke motivering Maasnielderweg 60).

2.3.2.2 Realisatie nieuwe bebouwing

Naast de transformatie van de bestaande bebouwing worden op het terrein ook een paar nieuwe gebouwen gerealiseerd.

Gebouwen DP

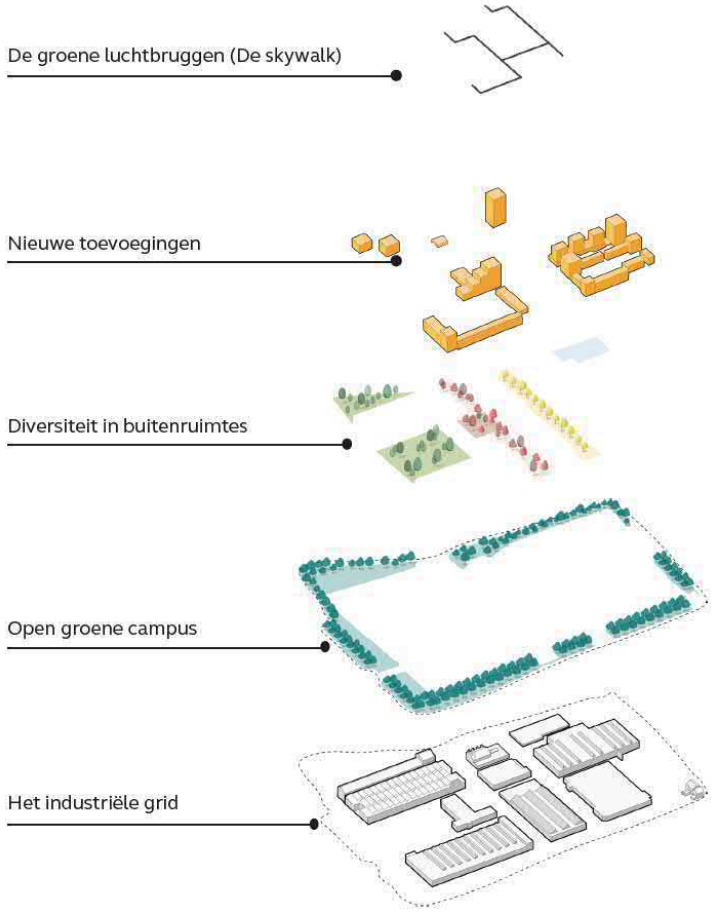
In het zuidwesten van het plangebied tussen de Dr. Philipslaan en gebouwen O en C komt ruimte voor 2 CPO-initiatieven (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Het betreffen zorggebonden wooneenheden in de huursector. Twee bouwblokken gelegen in een groene omgeving. In de plint van beide gebouwen is ruimte bestemd voor een deel van het cultureel en sociaal programma.

Gebouw SR

In de directe nabijheid van het Ketelhuis (gebouw E) is een nieuw te realiseren woontoren voorzien. Het betreft ecologische meerlaagse bouw voor wooneenheden in de koopsector. Het voornemen is hier tevens penthouses te realiseren. In de plint van gebouw SR is ruimte bestemd voor het cultureel en sociaal programma.

2.3.2.3 Buitenruimte en activiteiten

Bij de nieuwe identiteit van het gebied is het cruciaal een samenhangend stelsel te realiseren van 'plekken' in de buiten- en tussenruimtes rondom (en op) de gebouwen die elk een eigen karakter krijgen en worden vormgegeven door objecten (geen gebouwen zijnde) in de buitenruimte. De buitenruimte en de wisselwerking met de begane grond van de gebouwen is hierin heel bepalend. De samenhang in het gebied wordt vooral beleefd in en vanuit de buitenruimte en vanuit de plinten van de gebouwen. Zodoende zijn er in de buitenruimte verschillende objecten voorzien, die hieronder beknopt toegelicht worden. Onderstaand figuur geeft de gelaagdheid van de gebouwen en buitenruimte weer.

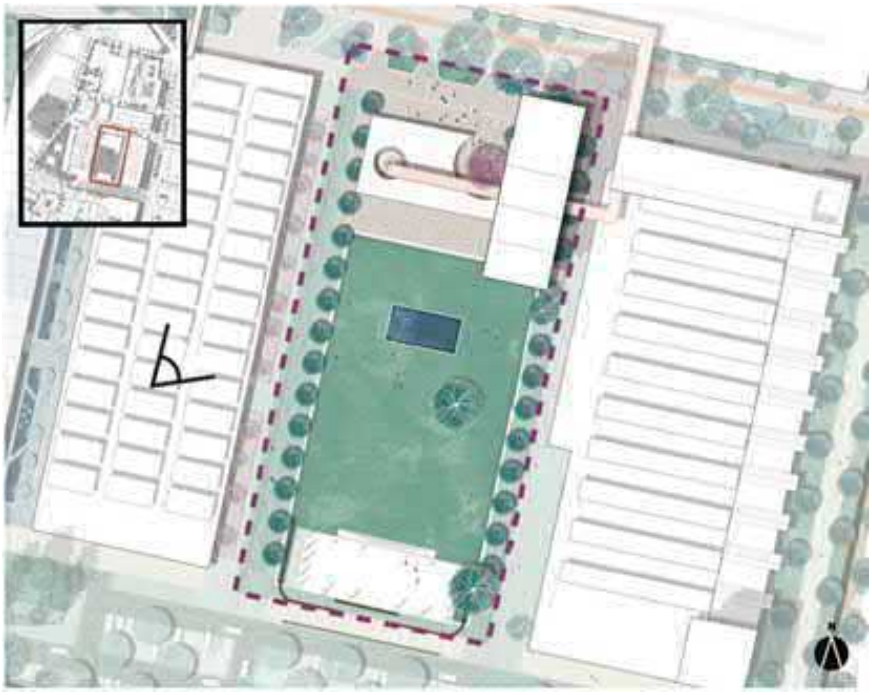


Kunst

Elke buiten- en binnenruimte krijg een eigen kunstuiting. In de fase van *placemaking* is hier reeds sprake van, waarbij beelden en terreinafscheidingen uit circulair materiaal identiteit geven aan de buitenruimte.

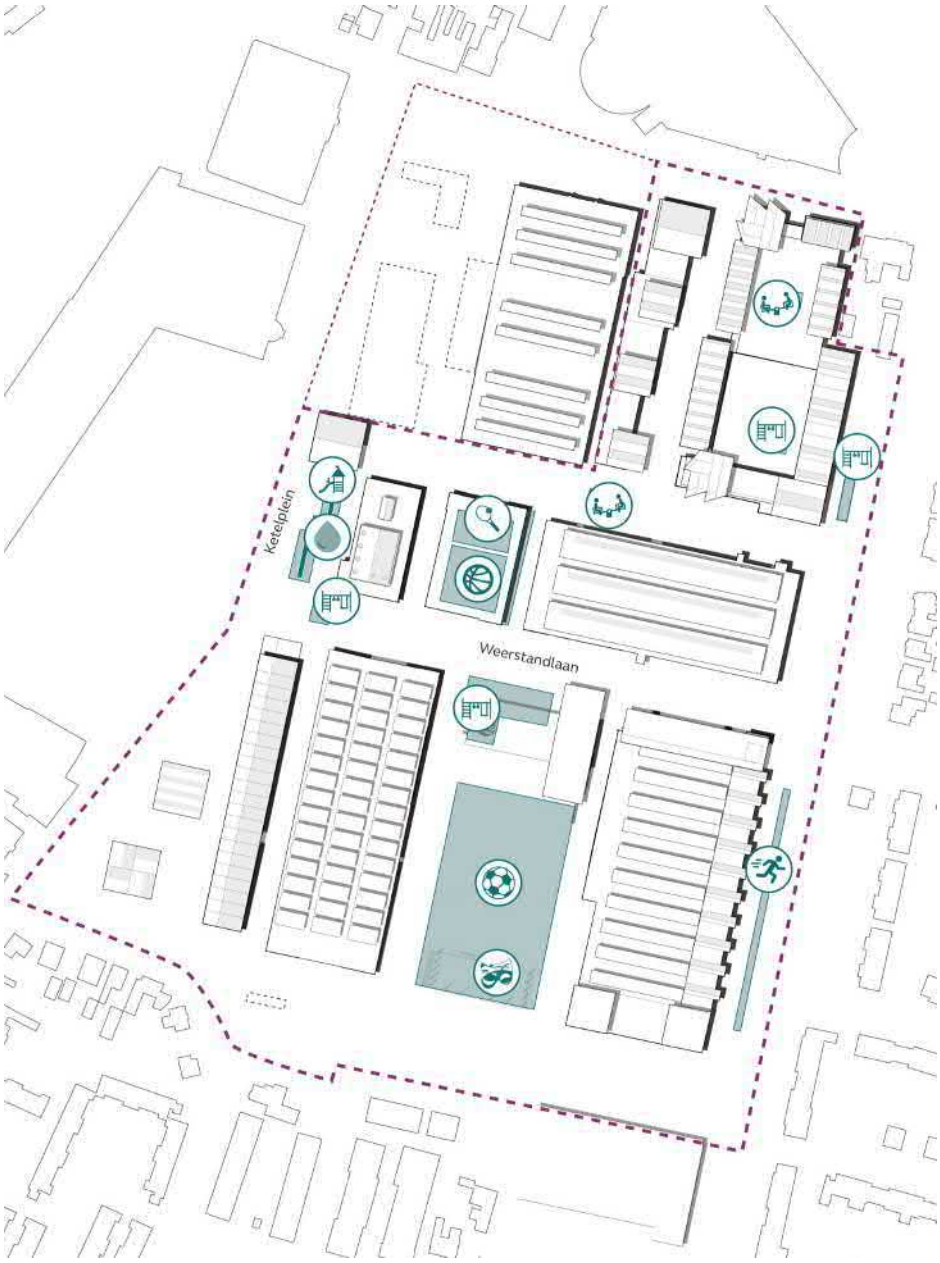
Cuyperspark en Folly

Het voormalig Philipspark met vijver wordt in de toekomstige situatie het Cuyperspark. De plek om elkaar te ontmoeten en te recreëren en gezien kan worden als het sociaal en cultureel hart van het gebied. De folly geeft met de metershoge hardstenen zuilen (uit de voormalige Heilig Hart Kerk te Tilburg) uitstraling aan het park. Onderstaand figuur geeft slechts een impressie maar toont hoe het park in de toekomstige situatie er uit kan gaan zien.



Speel- en sportplekken

Het plan speelt in op het gemeentelijk beleid om voor diverse leeftijdscategorieën voldoende speelruimte te bieden. Dit door de toepassing van trottoirs met margezones, ruime collectieve binnentuinen, groene pleinen en dat alles binnen veilig te belopen afstanden. Het terrein betreft een autoluw binnengebied waardoor er ruimte is om verschillende speelplekken voor alle leeftijden te creëren, zoals bijvoorbeeld bij het Ketelplein (bij gebouw E), de Weerstandlaan en de directe omgeving van het Cuyperspark inclusief de folly. Zo ontstaan er kindvriendelijke plekken op het terrein.



2.3.2.4 Verkeer en infrastructuur

Langzaam verkeer (voetgangers en fietsers)

Op het terrein hebben de fietsers en voetgangers prioriteit. Het stimuleren van meer voet- en fietsverkeer is wat nagestreefd wordt vanuit de ambitie naar een duurzame stad. Door de transformatie van het terrein vormt het een belangrijke schakel tussen de spoorzone en de wijken 't Vrijveld en Maasniel. Er ontstaat een fijnmaziger netwerk voor langzaam verkeer.

Voor bewoners worden fietsparkeerplekken zoveel mogelijk in de gebouwen gesitueerd in individuele of gezamenlijke bergingen. Elke woning en ieder appartement beschikken bovendien over een berging (in een centrale hal) waarin een fiets gestald kan worden. Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers, bij woningen en commerciële functies, worden geïntegreerd in de openbare ruimte middels fietsnietjes.

Gemotoriseerd verkeer (auto's en bestemmingsverkeer)

De belangrijkste ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer van het gebied zijn bij de kruising Bredeweg -

Julianalaan en circa 50 m ten zuiden van de kruising Bredeweg - Iepenlaan. De voornaamste uitgang van het gebied is de kruising Bredeweg - Julianalaan. De uitgang vanaf het parkeerterrein op maaiveld aan de zuidzijde van het plangebied is via de Dr. Philipslaan richting het kruispunt Bredeweg - Julianalaan en voor langzaam verkeer via de Minister Bongaertstraat. Aan de noordzijde van het terrein komt aan de Maasnielderweg een in- en uitrit naar de gebouwde ondergrondse parkeervoorziening.

De centrale assen, oost-west van het terrein zijn enkel toegankelijk voor laden/lossen en voor 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 terrein biedt parkeergelegenheid voor bewoners, werknemers, bezoekers en gebruikers van overige functies. Er zijn 160 autoparkeerplekken op maaiveld aan de zuidoostzijde (ten zuiden van gebouw L) en 600 inpandige autoparkeerplaatsen in een gebouwde ondergrondse voorziening aan de noordoostzijde (gebouw AB). Voor vrachtverkeer worden 3 laad-/losplekken aangelegd van minimaal 18 meter lengte, indicatief gesitueerd ten noorden van gebouw AB, op de middenas en ten zuiden van het Cuyperspark.



2.3.2.5 Groenstructuren

De bestaande groenstructuur wordt versterkt en een nieuwe (en deels bestaande) groene schil omzoomd het gehele terrein. Het voornemen bevat een diversiteit aan groene buitenruimtes met een eigen uitgesproken karakter. Het kan in de toekomstige situatie gezien worden als een open groene campus; een open en groen kader bestaande 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 Cuyperspark vormt ook vanuit de groenstructuren bezien het sociaal en cultureel hart van het gebied.

Parkeerbos

Op de huidige parkeerplaats aan de zuidzijde van het terrein komt een groene overgangszone met bomen en heggen. Door het vergroenen van deze parkeerplaatsen worden het aantal gereduceerd van meer dan 240 parkeerplaatsen naar 160 autoparkeerplaatsen. De bomen die worden ingepast zijn een mix van 3 soorten die tussen de autoparkeerplaatsen staan opgelijnd in een driehoekig verband. Het draagt bij aan het creëren van schaduw, het tegengaan van hittestress en het bevorderen van de biodiversiteit. De toe te passen bomen zullen geen fruit- of notenbomen zijn.



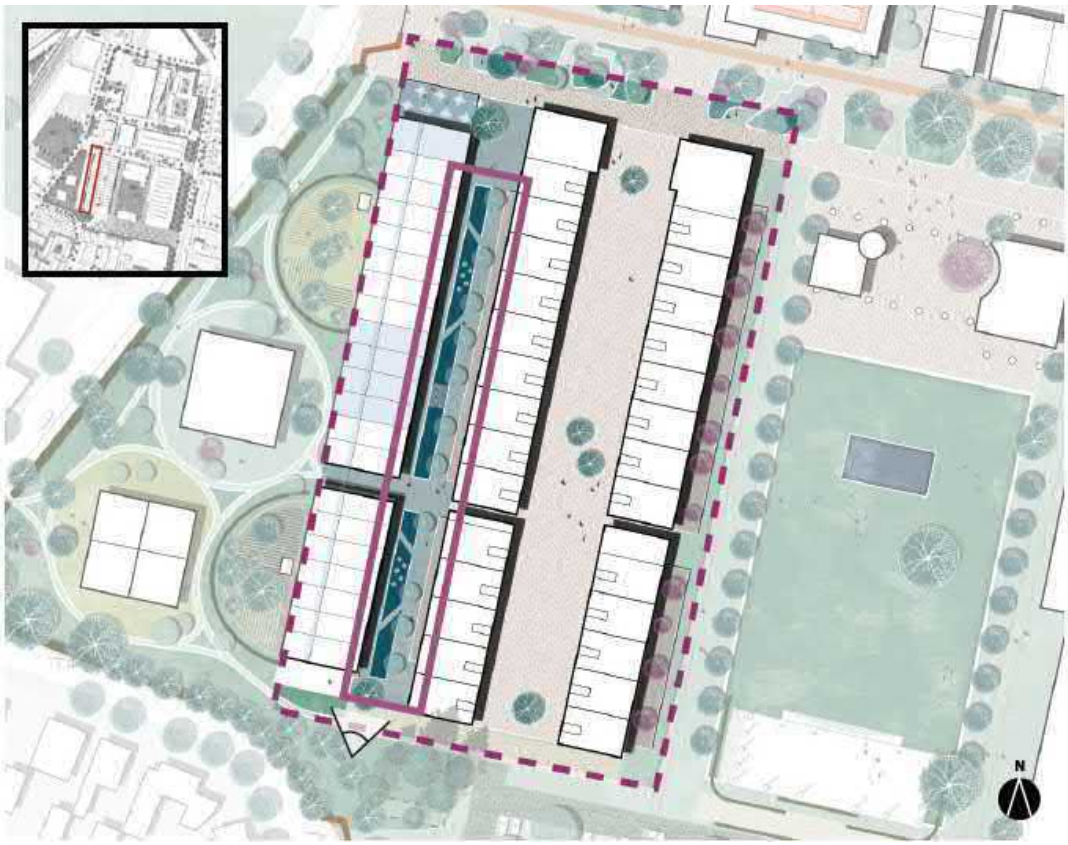
Tuinenrijk

Het tuinenrijk is de zone in het zuidwesten van het terrein in de omgeving van de gebouwen DP. Deze tuinen zijn omzoomd door hagen en voor collectief gebruik door de bewoners van de CPO's en de levensloopbestendige woningen. Door de introductie van hagen, georganiseerd in organische vormen, ontstaan hier intieme sferen en zoneringen. De alzijdige autonome appartementencomplexen staan hierdoor goed verankerd in dit tuinenrijk met een directe private buitenruimte voor de bewoners en een overgang van de meer collectief toegankelijke delen.



Watertuinen

Tussen gebouw O en gebouw C zijn watertuinen voorzien. De watertuin is schaduwrijk en bevat waterplanten in verhoogde bakken. Een en ander wordt zo vormgegeven dat het hemelwater van de daken kan worden gebufferd in de watertuin. De juiste planten zorgen voor een natuurlijke zuivering en dragen bij aan de ecologische waarden van het terrein.



2.3.2.6 Verhardingen

In de toekomstige situatie neemt de totale oppervlakte aan verharding met 0,17 ha af, omdat een deel van de bestaande terreinverharding omgezet wordt naar groen (zie ook onderstaand figuur). De totale verharde oppervlakte van het te realiseren structuurontwerp is circa 6,15 ha over het hele projectgebied van circa 7,85 ha (zie ook tabel 1 in Bijlage 27). De verharding bestaat in de huidige situatie uit bestrating, dakoppervlak en ondiep groen waar weinig infiltratie mogelijk is. Een deel van de verharding zal worden gerealiseerd als half verharding, zoals in de vorm van een infiltrerend parkeerterrein.



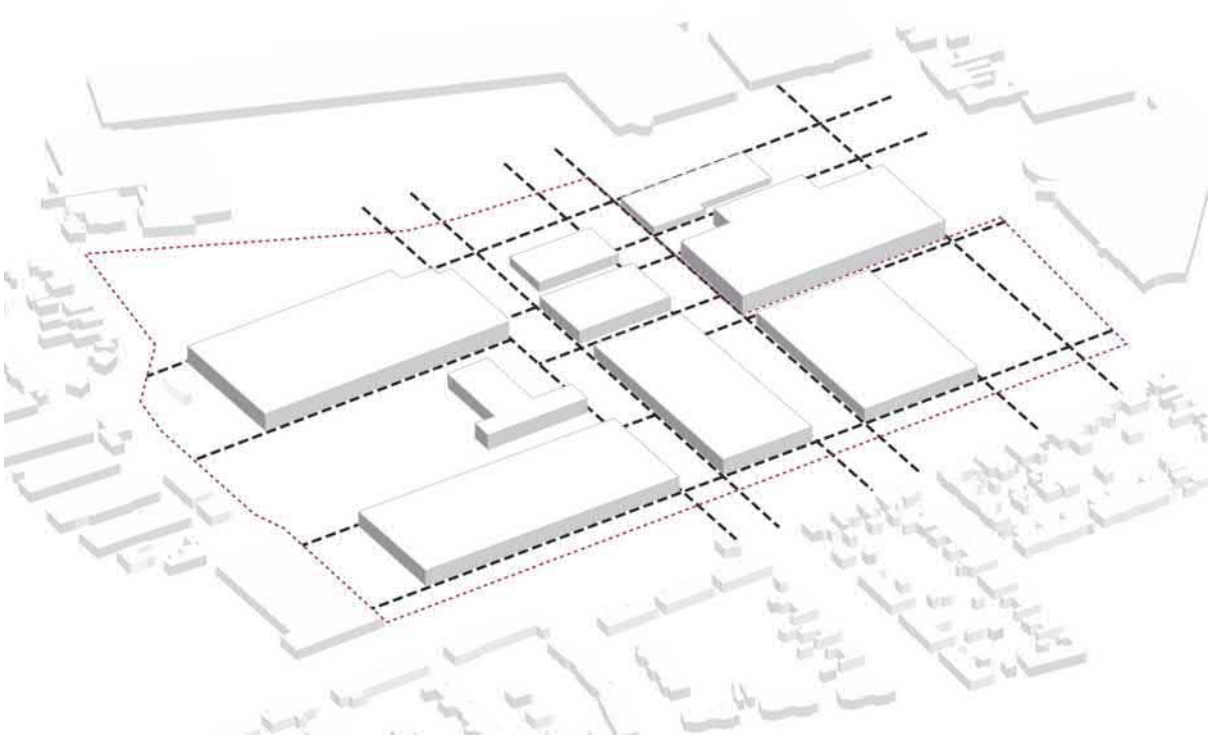
Circulariteit is een belangrijk thema voor het terrein. In het geval van verharding laat dat zich onder meer zien door het behoud/hergebruik van de al aanwezige verhardingen op het terrein. De materialisatie in de buitenruimte is hierbij een belangrijk middel om tot een samenhangend geheel te komen. De materialen zijn van hoge kwaliteit, duurzaam en passen bij het robuuste en industriële karakter van de plek. Slimme combinaties van beton met halfverharding of gebakken klinkers met natuursteen zorgen voor een kwalitatief hoogwaardige uitstraling. De verhardingen zijn functioneel en worden minimaal toegepast ter bevordering van hemelwaterinfiltratie en het tegengaan van hittestress.

2.3.3 Functionele structuur

Ten grondslag aan de transformatie van het terrein liggen de verkenningen en onderzoeken naar ruimtelijke aspecten en structuren. Zodoende zijn mogelijke risico's, kansen en maatregelen voor toekomstig hergebruik van bestaande gebouwen, terreinen en nieuwbouw geïnventariseerd.

2.3.3.1 Stedenbouwkundig

Met de voorgenomen transformatie wordt voortgebouwd op het industriële karakter van het voormalige Philipsterrein. Het oude fabriekscomplex wordt gekenmerkt door gesloten gebouwen en een spontaan ontwikkelde buitenruimte met industriële leidingstraten op 5 m hoogte. Deze op zichzelf staande identiteit met een sterke orthogonale gridstructuur, zie onderstaand figuur, wordt met het voornemen in stand gehouden. Daarmee wordt het een eigenzinnig stuk stad dat past in 't Vrijveld Noord: een (blijvend) herkenbaar stadsdeel dat zich op een unieke wijze manifesteert met sterke fysieke en visuele verbindingen naar de omgeving. De nieuwe stedenbouwkundige compositie volgt in hoofdlijnen de oorspronkelijke (bijna) noord-zuid oriëntatie. Nieuwbouwvolumes versterken de industriële gebiedsidentiteit door in positionering, materiaalgebruik en vormentaal de relatie met het bestaande erfgoed in de gridstructuur aan te gaan.



Het bestaande erfgoed wordt voor grote delen gehandhaafd en als inspiratiebron gebruikt, waarmee het verleden de onderlegger is voor de hoofdstructuur van dit getransformeerde stuk stad. Door de gebouwen deels in te vullen met nieuwe, aansprekende publieke functies, wordt het (voor een groot deel) opengesteld voor het publiek.

Voor een thema specifieke verdere toelichting in relatie tot de stedenbouwkundige structuren wordt verwezen naar het SO (zie Bijlage 2)

2.3.3.2 Ruimtelijke behoefte

Door een functiecombinatie van wonen, creatieve economie, cultureel/sociaal, horeca en detailhandel te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied wordt het terrein getransformeerd tot een gemengd stedelijk gebied met hoogwaardig stedelijk groen dat beleefd wordt als een levendige stadswijk. Deze functies (zie ook paragraaf 2.3.1) betreffen een afgewogen combinatie die aan behoeften voldoen.

Het programma wordt gehuisvest in bestaande gebouwen en nieuwe gebouwen. Het bestaand bebouwd oppervlak in het plangebied bestaat uit circa 30.000 m^2 en in de huidige gebouwen is circa 40.000 m^2 BVO beschikbaar. Het vigerende bestemmingsplan laat planologisch een groei toe tot 50.000 m^2 BVO bebouwd oppervlak en circa 70.000 m^2 BVO. Het potentieel oppervlak dat door de transformatie tot stand komt (circa 69.605 m^2 BVO) past binnen deze bandbreedte.

Voor een uitgebreidere uiteenzetting en motivering van efficiënt ruimtegebruik van de nieuwe stedelijke ontwikkelingen, wordt verwezen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.2.2.1 en Bijlage 6).

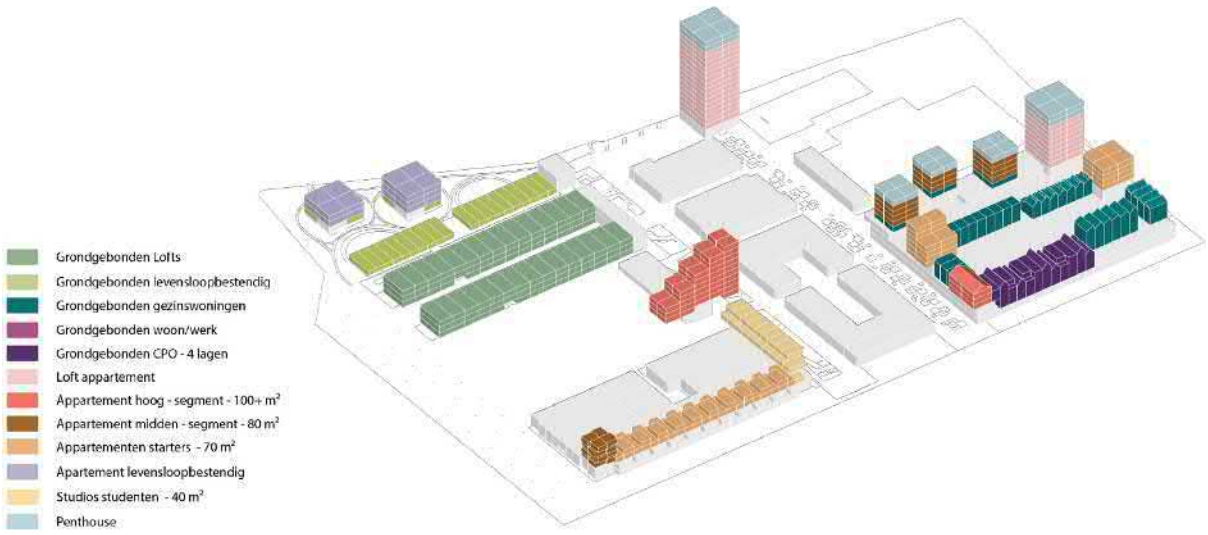
Woonfunctie

In totaal worden 400 wooneenheden gerealiseerd als onderdeel van de transformatie van het terrein. Deze woningen worden verdeeld over de eerder beschreven bestaande gebouwen O, C, L, Z en nieuw te realiseren gebouwen AB, DP en SR (zie ook het figuur bij paragraaf 2.3.1).

In het plan zijn zorggebonden woningen opgenomen en is er een groot aantal nultredewoningen voorzien, zowel in de vorm van appartementen met lift als grondgebonden nultredewoningen. Bij de verdere uitwerking van de deelplannen van woningen gericht op ouderen zullen de mogelijkheden van

geclusterde woonvormen worden onderzocht.

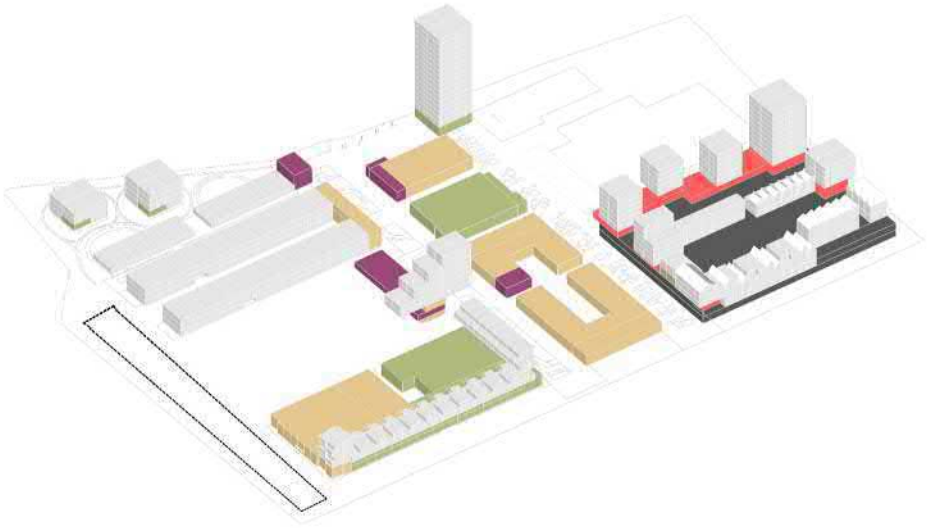
Het programma betreft een divers aanbod aan woonsegmenten en -typologiën. Er is een balans tussen (sociale) huur- en koopwoningen en typologieën variërend van tiny houses, ecologische houtbouw, grondgebonden woningen (waaronder levensloopbestendig of zorgappartementen), lofts tot woningen waar wonen en werken gecombineerd kan worden. Ten minste 40% van de woningen wordt gerealiseerd als huurwoning, waarvan ten minste 14,5% als sociale huurwoning. Hoogstens 60% van de woningen bestaat daarmee uit koopwoningen. Een hoogteaccent tot 60 meter wordt toegepast bij gebouw SR (zie ook Bijlage 4). Onderstaand figuur toont schematisch de verscheidenheid aan deze woningen op het terrein.



Figuur: een schematische weergave van de verscheidenheid aan woningingen op het terrein

Commerciële en maatschappelijke functies

De beoogde commerciële en maatschappelijke functies zijn, zoals onderstaand figuur schematisch toont, voornamelijk geconcentreerd rond de twee centrale (horizontale) assen: de Weerstandlaan en Transistorlaan. Deze concentratie loopt verder uit, wat betreft retail/detailhandel, naar de stedelijke passage tussen de Maasnielderweg en de Transistorlaan. De passage wordt ten westen begrensd door woontorens op een basement met een levendige plint (als onderdeel van gebouw AB).



Figuur: een schematische weergave van de locatie van de beoogde commerciële en maatschappelijke functies op het terrein

Creatieve economie en ambachtelijke bedrijvigheid

In bovenstaand figuur is in beige tint het programma van circa 5.300 m^2 BVO aan creatieve economie en ambachtelijke bedrijvigheid weergegeven. Het geeft (deels) invulling aan de gebouwen E, B, C, Z en L. Deze creatieve en ambachtelijke kleinschalige tot middelgrote bedrijvigheid heeft een binding met het bestaande en nieuwe stedelijke gebied. Zo betreft het in gebouw B onder andere plek voor Huis voor Kunsten en Studio ML 5, kent gebouw C een werkatelier en plek voor stichting Weerstand, is er plek voor een duurzaamheidscentrum in gebouw Z en kent gebouw L een multifunctionele invulling met onder andere plek voor Gilde Opleidingen.

Cultureel en sociaal programma

Hetgeen in groen weergegeven in onderstaand figuur toont de culturele en sociale programmering van circa 7.100 m^2 BVO verdeeld over de bestaande gebouwen A en L en de nieuw te realiseren gebouwen AB, DP en SR. Het betreft ruimte voor onder andere urban sports in gebouw A en onderwijs in gebouw L. In de gebouwen AB, DP en SR is ruimte voorzien voor maatschappelijke en aan zorg gerelateerde voorzieningen. Deze functies sluiten aan bij hetgeen planologisch mogelijk is binnen de bestemming 'Maatschappelijk' in het vigerende bestemmingsplan en bij wat wordt verstaan onder 'maatschappelijke voorzieningen' in bijvoorbeeld het bestemmingsplan Binnenstad Roermond. De beoogde programmering concurreert ruimtelijk gezien niet met andere locaties, mede doordat de voorzieningen ondergeschikt zijn aan de (toekomstige) inwoners, en ondersteunend aan het totaalprogramma.

Horeca

Het terrein behoeft in de toekomstige situatie een plek van samenkomst. Horecavoorzieningen spelen daar een belangrijke rol in, in bovenstaand figuur in paars weergegeven. In totaal wordt 1.150 m^2 BVO mogelijk gemaakt. Hieronder valt horeca ten behoeve van de creatieve economie in gebouw B en 240 m^2 horeca in het (voormalig) Ketelhuis dat wordt gezien als de huiskamer van het terrein. Het resterende horecaprogramma wordt gesitueerd in de gebouwen O en Z. Gebouw Z betreft de voormalige kantine,

waar de transformatieactiviteiten zijn gestart. Deze plek wordt doorontwikkeld als multifunctionele bijeenkomstruimte met aanvullende thematische horeca tussen de Weerstandslaan en het Cuyperspark. Voorgenomen horeca past ruimtelijke functioneel gezien bij de groeiende horecamarkt, de trend van nieuwe eet-/horecaconcepten en het veranderende eetpatroon van de consument. Zo zijn enkele kleinschalige horecagelegenheden passend bij de aard en schaal van de transformatie en het totaalconcept met hoofdzakelijk de woonfunctie van Weerstand.

Retail/detailhandel

De transformatie van het voormalig Philipsterrein beoogt een bijdrage te leveren aan de gehele transformatie van 't Vrijveld Noord. Binnen het plangebied is een totaal van 2.500 m^2 BVO detailhandel voorzien in gebouw AB, zoals in bovenstaand figuur in rood weergegeven. Buiten het plangebied, maar binnen 't Vrijveld Noord vinden er meerdere ontwikkelingen plaats waar een beweging zichtbaar is van het verplaatsen/verdwijnen van detailhandel ten faveure van woonfuncties. In lijn met regionaal en gemeentelijk beleid wordt ingezet op een verplaatsing van detailhandel uit het omliggende gebied naar het plangebied. Deze verplaatsing wordt geborgd door de te salderen detailhandelsfunctie te betrekken bij het plangebied en deze gronden een woonbestemming toe te kennen. De gronden binnen het plangebied krijgen een (woon)bestemming waarbinnen detailhandel is toegestaan. Binnen het plangebied wordt detailhandel dus rechtstreeks toegestaan. Door deze wijze van salderen neemt het aantal vierkante meters detailhandel planologisch niet toe en concentreert het toekomstige winkelaanbod zich in het noordelijk deel van het gebied waardoor er een ruimtelijke versterking van het cluster 't Vrijveld ontstaat.

Parkeren

De transformatie van het voormalig Philipsterrein kent een bepaalde verkeersgeneratie die opgevangen dient te worden (zie ook paragraaf 4.12 en Bijlage 26). Om te voorkomen dat er buiten het terrein onacceptabele hinder wordt ondervonden (in dit geval betreft het parkeren) worden op het terrein parkeervoorzieningen getroffen. De wens om het Weerstandterrein autoluw te maken, maakt het noodzakelijk dat parkeervoorzieningen gebouwd worden, ondergronds of in groen ingepast. Bovenstaand figuur toont in donkergrijs de beoogde (ondergrondse) parkeervoorziening in gebouw AB en donkergrijs omlijnd de parkeervoorzieningen in groen ingepast.

2.3.3.3 Milieutechnisch

Ook vanuit mileu- en omgevingsaspecten bezien dient het voornemen inpasbaar te zijn binnen de huidige functionele structuren. Met andere woorden: voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Zo is onderzoek gedaan naar milieuzoneringen van omliggende bedrijven als ook van het beoogde programma binnen het terrein onderling. Voor de onderzoeksresultaten en -conclusies, van milieuzonering als ook alle andere milieu- en omgevingsaspecten wordt verwezen naar Hoofdstuk 4. Twee, voor het voornemen, belangrijke thema's worden echter in onderhavige paragraaf reeds uitgelicht: klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen.

Klimaatadaptatie

De uitwerking en inrichting van de buitenruimte, bovengronds en ondergronds, draagt in hoge mate bij aan de ambities om het terrein klimaatadaptief te maken voor de mensen die er wonen, werken en recreëren alsmede voor de flora en fauna die zich hier kan doorontwikkelen. De ambitie wordt uitgesproken in het SO en ruimtelijk geborgd in het Beeldkwaliteitplan, daarmee inspelend op de thema's hittestress, wateroverlast, droogte en biodiversiteit (zie ook Bijlage 17 en Bijlage 27). Hoe het gebied in detail wordt ingericht wordt in een latere fase gedetailleerd uitgewerkt. Om de ambitie in dit stadium echter kracht bij te zetten worden ambities ook juridisch geborgd in de planregels (zie Artikel 17) middels voorwaardelijke verplichtingen in het kader van waterberging, bomen en natuur(inclusief bouwen). De onderzoeken ecologie en water tonen tevens hoe

Natuurinclusief bouwen

Het ontwerp zoals gepresenteerd in het SO zorgt ervoor dat duurzame en natuurinclusieve stedenbouw hand in hand gaan, waarin gemengd stedelijk programma en stadsnatuur elkaar versterken. De kwalitatieve borging van natuurinclusief bouwen is het Beeldkwaliteitplan (zie Bijlage 3). De juridische borging betreffen de planregels in onderhavig bestemmingsplan (zie bijvoorbeeld artikel 17.8).

Groene natuurinclusieve architectuur is een belangrijk thema voor de bestaande en nieuwe bouwvolumes. Dit kan in de vorm van klimplanten (gevelgroen) tegen de bestaande en nieuwe gevels, het realiseren van dakgroen en daktuinen op niveau en het integreren van nestkasten en andere schuilgelegenheden. Het belangrijkste is dat er in de kwaliteit van groen in het huidige maaiveld (buitenruimte) goed wordt geïnvesteerd. Daarin is de grootste biodiversiteitsslag te maken. In dit plan wordt de buitenruimte 'bespaard' door nieuwbouw volumes veelal op en aan bestaande bouwvolumes te koppelen.

Het toepassen van natuurinclusieve maatregelen heeft een positief effect op de leefomgeving, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Niet alleen op warme dagen heeft het groen een verkoelende werking, maar biedt ook oplossingen voor droogte en wateroverlast. Het kan tevens een extra gebruiksruimte vormen als daktuin in de stad. De natuurinclusieve maatregelen hebben ook een effect op de beeldkwaliteit van gebouwen. Deze worden dan ook op de juiste manier toegepast. Groene gevels en/of klimplanten bedekken minimaal 20% van gebouwen. Voor groene daken is maatwerk vereist per gebouw. De bestaande gebouwen en nieuwbouw kennen namelijk verschillende draagconstructies. Er zijn vijf vormen die aangehouden worden op het terrein:

- Sedum (lightweight)
- Natuurdak (lightweight)
- Extensief retentiedak
- Intensief retentiedak
- Daktuin

Voor woongebouwen geldt dat voor iedere nieuw aangelegde woning minimaal één nestkast wordt geïntegreerd die tevens aangehouden moet worden. In het geval van een functionele toepassing van een gebouw, niet zijnde wonen, wordt er per 100m² een nestkast ingepast. Per gebouw moet er in de openbare ruimte een insectenhotel geplaatst worden welke in stand gehouden moet worden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit bestemmingsplan vindt zijn basis in ruimtelijk beleid zoals dat in nota's en plannen van het rijk, provincie en gemeente is vastgelegd. Dit hoofdstuk geeft het beleidskader dat op dit bestemmingsplan van toepassing is weer. De eerste paragraaf gaat in op allesomvattend ruimtelijk beleid op rijksniveau, de tweede paragraaf gaat in op het beleid op provinciaal niveau. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met het ruimtelijk relevante gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig programma is rekening gehouden met verschillende beleidsstukken en is het beleid vertaald in concrete functionele en ruimtelijke keuzes. Hieronder wordt (beknopt) ingegaan op het voor dit bestemmingsplan relevante beleid. Waar mogelijk wordt verwezen naar de verschillende onderzoeken waarin dit beleid zijn plek heeft gekregen.

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Verschillende thema's uit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) hebben een plek gekregen in het SO, namelijk:

1. De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel gehouden;
2. Onze steden en regio's sterker en leefbaar maken.

Hiermee draagt de gebiedstransformatie bij aan verbetering van de duurzame fysieke leefomgeving. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op deze leefomgeving; veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen een deel van de opgave. Dit biedt kansen voor de gebiedstransformatie, maar vraagt ook om zorgvuldige keuzes, want de ruimte, zowel boven- als ondergronds, is een schaars goed. Het voorzien in een aantrekkelijke omgeving om in te wonen, werken en ontspannen vraagt om keuzes vanuit een brede afweging: samenhang met bereikbaarheid, gezondheid en veiligheid, klimaatadaptatie, versterking en instandhouding van culturele waarden en verduurzaming van de gebouwde omgeving. Bij de totstandkoming van stedenbouwkundig programma is waar nodig rekening gehouden met de afwegingsprincipes uit de NOVI, die helpen bij het prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Relatie met het voorliggend bestemmingsplan

De transformatie die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, past binnen het ruimtelijke beleid van het Rijk dat in de NOVI wordt beschreven. Het Rijk wil voldoende woningen van hoge kwaliteit en een aantrekkelijke woonomgeving realiseren, en voorliggend plan draagt bij aan deze ambities. Ook past het plan goed binnen de drie afwegingsprincipes omdat er functies gecombineerd worden en de kenmerken en identiteit van het plangebied centraal staan.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Verantwoord dient te worden dat er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen, werken, detailhandel en voorzieningen. Deze behoefte moet blijken uit een regionaal afgestemd programma. Hetgeen uiteen wordt gezet in paragraaf 3.2.2.1 en volledig is te lezen in Bijlage 6.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

De Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) is een integrale langetermijnvisie die voor de periode van nu tot 2050 laat zien hoe de provincie richting wil geven aan toekomstige ontwikkelingen. De visie geeft een toekomstbeeld van de provincie in de periode 2030-2050 en schetst daarvoor hoe het denkt in te spelen op drie hoofdopgaven:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
   a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied
   b. in landelijk gebied
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie;
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

Daarnaast formuleert de visie vier Limburgse principes die toekomstige afwegingen moeten sturen:

1. Streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving.
2. De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal.
3. Meer stad, meer land.
4. Zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden; boven- én ondergronds.

De provincie onderscheidt met een algemene zonering haar gebied in drie hoofdtypes: landelijk gebied, bebouwd gebied en infrastructuur. Elk van deze hoofdtypes is dan weer verder ondergedeeld in categorieën. Onderhavig plangebied bevindt zich in stedelijk gebied, binnen het hoofdtype bebouwd gebied. Deze algemene zonering biedt een basis voor de gebiedsgerichte aanpak die de provincie aanmoedigt. Naast dit algemene kader geeft die POVI ook een aantal thematische visies. Hierin wordt per thema de opgave waar Limburg voor staat uitgelicht en vervolgens geschetst wat de ambities en keuzes van de provincie zijn.

Wonen en leefomgeving

Op het gebied van wonen voorziet de provincie de grootste opgave in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Daarnaast verandert de woonvraag waardoor het woningaanbod niet altijd aansluit op de vraag. Daardoor is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen en lokaal een overschot aan incourante plannen en woningen. Voor zover (harde en zachte) planvoorraad voorziet in de mogelijkheid om woningen te bouwen waar niet langer behoefte aan is, zal de provincie in overleg met de gemeenten onderzoeken hoe deze planvoorraad aangepakt kan worden. Hiertoe is reeds in POL2014 een oproep gedaan aan gemeenten, die Limburg-breed nog niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd. Het gevolg is dat woningbouwplannen waaraan dringend behoefte bestaat, niet kunnen worden toegevoegd vanwege een te grote voorraad aan niet meer actuele plannen die niet meer aansluiten bij de behoefte.

De woonkwaliteit voor mensen is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Ook sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving zijn van belang. Leegstand, criminele activiteiten, ondermijning of verloedering en eenzijdig

samengestelde woongebieden hebben invloed op de leefbaarheid en kunnen de kloof in de samenleving vergroten. Gemengde wijken met ruimte voor verschillende leefstijlen dragen bij aan een sterker sociaal weefsel en kunnen bijdragen aan het voorkomen van sociale problemen. Schone lucht, de nabijheid van groen - ook om hittestress tegen te gaan -, voorzieningen om wateroverlast tegen te gaan bij extreme buien en de kwaliteit van de openbare ruimte dragen bij aan de omgevingskwaliteit.

De provincie wil een voortreffelijke woon- en leefomgeving realiseren; een leefomgeving waar mensen zich prettig voelen. Het is belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelfgekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase) waar ze zich thuis voelen. De provincie wil dit bereiken door toe te werken naar een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die waar mogelijk op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn.

Erfgoed

De provincie acht het van belang dat de (eigentijdse) Rijks- of gemeentelijk beschermde monumenten hergebruikt worden. Zo kan het verhaal doorverteld worden en verbindt het hergebruik de inwoners met hun omgeving. Voor grote monumentale complexen in Limburg is dat hergebruik een zware opgave voor de eigenaren, mede gelet op de hoge kosten van restauraties. Bij herbestemming is het van belang om het monument als ensemble te behouden, inclusief zijn historische inbedding in het landschap. Het is voor heel Limburg een generieke opgave om de historische gelaagdheid van het landschap te behouden en dit te benutten bij het ontwerpen van opgaven en transities.

Relatie met voorliggend bestemmingsplan

De transformatie die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt sluit aan bij de doelstellingen die worden gesteld in de POVI. Het gemengde programma aan woningen dat in het gebied gebouwd wordt, helpt het gat van vraag en aanbod voor specifieke doelgroepen te dichten. Ook qua de bescherming en herbestemming van erfgoed past het planvoorstel goed binnen de ambities van de provincie Limburg, aangezien de meest kenmerkende fabriekspanden (industrieel erfgoed) op het terrein behouden blijven en ingevuld worden met nieuwe functies.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden en geldt tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024). Met de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt beoogd om de doorwerking van het provinciaal beleid naar, in dit geval, de gemeente Roermond te borgen. De instructies die in de verordening staan, moeten door de gemeenten in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Meer specifiek is in dit plan rekening gehouden met de:

1. Instructies voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.2.2)
2. Instructies voor de herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen (artikel 2.2.3)
3. Instructies voor Wonen (artikel 2.4.2)
4. Instructies voor Detailhandel (artikel 2.4.3)
5. Instructies voor Kantoren (artikel 2.4.4)
6. Instructies voor Bedrijventerreinen (artikel 2.4.5)
7. Instructies voor Vrijetijdseconomie (artikel 2.4.6)
8. Instructies voor Klimaatadaptatie (artikel 2.19.1)

Ladder voor duurzame verstedelijking

In dit plan is met de volgende instructies uit artikel 2.2.2 rekening gehouden:

I. Dat bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt wordt beschreven hoe het plan voorziet in een actuele regionale behoefte, de motiveringsplicht (artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening).

II. Dat bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals hieronder bedoeld (zie artikel 2.2.3), worden onderzocht.
III. Dat de toelichting bij een ruimtelijk plan een verantwoording bevat over de wijze waarop invulling is gegeven aan het in I en II bepaald.

Relatie met voorliggend bestemmingsplan

Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan is door STEC Groep een Laddertoets uitgevoerd (zie Bijlage 6). Hierin is aangetoond dat het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft die voorziet in een actuele regionale behoefte. Met het voornemen wordt middels inbreiding een terrein met leegstaande gebouwen met cultuurhistorische waarden herbenut en getransformeerd tot een bruisend nieuw deel stad. De ladder voor duurzame verstedelijking is toegepast en onderhavig bestemmingsplan bevat derhalve een verantwoording. Zodoende is rekening gehouden met de uit artikel 2.2.2 voorgeschreven instructies.

Herbenutting leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen

In dit plan is met de volgende instructies uit artikel 2.2.3 rekening gehouden:

I. Dat bij een ruimtelijk plan dat voorziet in het toestaan van nieuwe functies(s) tevens de mogelijkheid om deze functies(s) in leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen worden betrokken.
II. Dat wanneer herbenutting van leegstaande monumentale gebouwen zoals hierboven bedoeld niet mogelijk blijkt, bij de beoordeling van het toestaan van het nieuwe gebruik ook de mogelijkheid wordt onderzocht van herbenutting van leegstaande beeldbepalende gebouwen.
III. Dat de toelichting bij een ruimtelijk plan een verantwoording bevat over de wijze waarop invulling is gegeven aan het in I en II bepaald.

De opgave bevat een inspanningsverplichting voor gemeenten. Bij nieuwe ontwikkelingen gaat het niet alleen om nieuwbouw, uitbreiding en herstructurering van terreinen of bebouwing, maar ook om functiewijzigingen waarbij de nieuwe functie in een gebouw wordt ondergebracht.

Relatie met voorliggend bestemmingsplan

Met de transformatie van het voormalig Philipsterrein wordt bij uitstek invulling gegeven aan de instructies functies in beeldbepalende gebouwen onder te brengen. Zoals in onderhavig bestemmingsplan beschreven blijft het merendeel van de cultuurhistorisch interessante gebouwen behouden en middels een gemengd programma herbenut. Derhalve is rekening gehouden met de uit artikel 2.2.3 voorgeschreven instructies.

Wonen

In dit plan is met de volgende instructie uit artikel 2.4.2 rekening gehouden:

I. Dat een ruimtelijk plan voor een gebied in de regio Midden-Limburg (bestaande uit de gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert); niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
II. Dat de toelichting bij een ruimtelijk plan een verantwoording bevat over de wijze waarop invulling is gegeven aan het in I bepaald.
III. Dat de toelichting bij een ruimtelijk plan een beschrijving bevat van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en indien aan de orde de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

Relatie met voorliggend bestemmingsplan

De transformatie van het voormalig Philipsterrein kent inmiddels een lange aanloop beginnend bij de

initiatieffase waarin ontwikkelaar Reel BV de terrein aankocht. Het aankopen van het terrein door Reel BV betekende het begin van de gebiedstransformatie. Dit proces is uiteengezet in Hoofdstuk 1 van onderhavig bestemmingsplan. De vastgestelde Gebiedsvisie (2021) en Stedenbouwkundig Structuurontwerp (2023) bieden de basis voor onderhavig bestemmingsplan en de toekomstig beoogde ruimtelijke transformatie. In de Laddertoets is aangetoond dat het plan aansluit op de vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (inmiddels vervangen door de op 22 september 2022 vastgestelde Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025). Op regionaal niveau heeft in november 2022 tevens afstemming plaatsgevonden waaruit geconcludeerd is dat er geen belemmering is voor het kwalitatieve en kwantitatieve woonprogramma. Derhalve is rekening gehouden met de uit artikel 2.4.2 voorgeschreven instructies.

Detailhandel

In dit plan is met de volgende instructie uit artikel 2.4.3 rekening gehouden:

I. Dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg niet voorziet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor detailhandel aan de bestaande voorraad detailhandel alsmede aan de bestaande planvoorraad detailhandel anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.3 van POL2014, het beleidskader werklocaties Midden-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Midden-Limburg.
II. Dat de toelichting bij een ruimtelijk plan een verantwoording bevat over de wijze waarop invulling is gegeven aan het in I bepaald.
III. Dat de toelichting bij een ruimtelijk plan een beschrijving bevat een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en indien aan de orde de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

Relatie met voorliggend bestemmingsplan

Met de beoogde detailhandel is aansluiting gezocht bij het beleid omtrent (toevoegen van) detailhandel. Dit is nader toegelicht en onderbouwd in de Laddertoets. In de totstandkoming tot dit programma heeft er uitvoerig overleg plaatsgevonden met de bevoegde gezagen alsmede de Branch Advies Commissie (BAC). Derhalve is rekening gehouden met de uit artikel 2.4.3 voorgeschreven instructies.

Kantoren

In dit plan is met de volgende instructie uit artikel 2.4.4 rekening gehouden:

I. Dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg niet voorziet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor kantoren aan de bestaande voorraad kantoren alsmede aan de bestaande planvoorraad kantoren anders dan in overeenstemming met de algemene opgaven en de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 5.3 van POL2014, het beleidskader werklocaties Midden-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Midden-Limburg.
II. Dat de toelichting bij een ruimtelijk plan een verantwoording bevat over de wijze waarop invulling is gegeven aan het in I bepaald.
III. Dat de toelichting bij een ruimtelijk plan een beschrijving bevat van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en indien aan de orde de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

Relatie met voorliggend bestemmingsplan

De Laddertoets die is uitgevoerd voor het voorgenomen plan is niet alleen een onderbouwing voor het woonprogramma, maar gaat ook in op de commerciële en maatschappelijke functies die beoogd zijn. De transformatie van het voormalig Philipsterrein bevat namelijk diverse stedelijke functies. Deze functies zijn in paragraaf 2.3 toegelicht omvat onder meer kantoren, bedrijvigheid en voorzieningen voor vrijetijdseconomie. De Laddertoets bevat voor elk van deze commerciële en maatschappelijke functies een toelichting en onderbouwing voor onder andere het verzorgingsgebied, de huidige

marktsituatie/-behoefte, het beleidskader als ook de ruimtelijke effecten van deze functies. Deze zijn tevens met de relevante bevoegde gezagen gedeeld wat heeft geleid tot de gewenste onderlinge afstemming. Derhalve is rekening gehouden met de uit artikel 2.4.4 voorgeschreven instructies.

Bedrijventerreinen

In dit plan is met de volgende instructies uit artikel 2.4.5 rekening gehouden:

I. Dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg niet voorziet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijven aan de bestaande voorraad bedrijventerreinen alsmede aan de bestaande planvoorraad bedrijventerreinen anders dan in overeenstemming met de algemene opgaven en de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 5.2 van POL2014, het beleidskader werklocaties Midden-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Midden-Limburg.
II. Dat de toelichting bij een ruimtelijk plan een verantwoording bevat over de wijze waarop invulling is gegeven aan het in I bepaald.
III. Dat de toelichting bij een ruimtelijk plan een beschrijving bevat een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en indien aan de orde de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

Relatie met voorliggend bestemmingsplan

De Laddertoets die is uitgevoerd voor het voorgenomen plan is niet alleen een onderbouwing voor het woonprogramma, maar gaat ook in op de commerciële en maatschappelijke functies die beoogd zijn. De transformatie van het voormalig Philipsterrein bevat namelijk diverse stedelijke functies. Deze functies zijn in paragraaf 2.3 toegelicht omvat onder meer kantoren, bedrijvigheid en voorzieningen voor vrijetijdseconomie. De Laddertoets bevat voor elk van deze commerciële en maatschappelijke functies een toelichting en onderbouwing voor onder andere het verzorgingsgebied, de huidige marktsituatie/-behoefte, het beleidskader als ook de ruimtelijke effecten van deze functies. Deze zijn tevens met de relevante bevoegde gezagen gedeeld wat heeft geleid tot de gewenste onderlinge afstemming. Derhalve is rekening gehouden met de uit artikel 2.4.5 voorgeschreven instructies.

Vrijetijdseconomie

In dit plan is met de volgende instructies uit artikel 2.4.6 rekening gehouden:

I. Dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad vrijetijdseconomie alsmede aan de bestaande planvoorraad vrijetijdseconomie anders dan in overeenstemming met de opgaven en algemene principes van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Midden-Limburg.
II. Dat de toelichting bij een ruimtelijk plan een verantwoording bevat over de wijze waarop invulling is gegeven aan het in I bepaald.
III. Dat de toelichting bij een ruimtelijk plan een beschrijving bevat een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en indien aan de orde de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

Relatie met voorliggend bestemmingsplan

De Laddertoets die is uitgevoerd voor het voorgenomen plan is niet alleen een onderbouwing voor het woonprogramma, maar gaat ook in op de commerciële en maatschappelijke functies die beoogd zijn. De transformatie van het voormalig Philipsterrein bevat namelijk diverse stedelijke functies. Deze functies zijn in paragraaf 2.3 toegelicht omvat onder meer kantoren, bedrijvigheid en voorzieningen voor vrijetijdseconomie. De Laddertoets bevat voor elk van deze commerciële en maatschappelijke functies een toelichting en onderbouwing voor onder andere het verzorgingsgebied, de huidige marktsituatie/-behoefte, het beleidskader als ook de ruimtelijke effecten van deze functies. Deze zijn tevens met de relevante bevoegde gezagen gedeeld wat heeft geleid tot de gewenste onderlinge afstemming. Derhalve is rekening gehouden met de uit artikel 2.4.6 voorgeschreven instructies.

Klimaatadaptatie

In dit plan is met de volgende instructies uit artikel 2.19.1 rekening gehouden:

I. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:
   a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en
   b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

I. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:
   a. wateroverlast;
   b. overstroming;
   c. droogte

I. Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.

Relatie met voorliggend bestemmingsplan

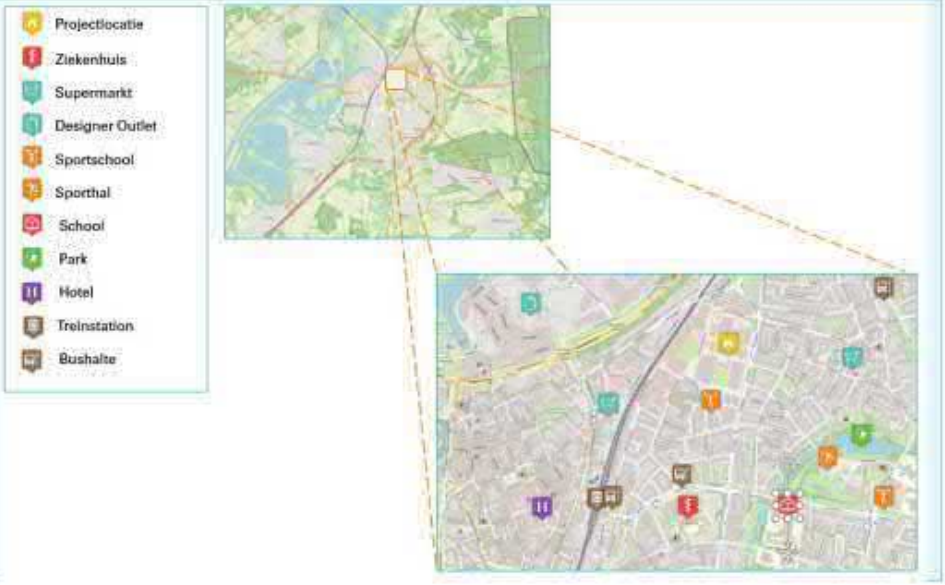
Het SO (zie Bijlage 2) besteedt aandacht aan de risico's en gevolgen van klimaatverandering en, belangrijker, de maatregelen en voorzieningen die getroffen kunnen worden om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken. De ambities uit het SO zijn doorvertaald in onderhavig bestemmingsplan. Met name in de waterparagraaf (Bijlage 27) worden de ambities ten aanzien van klimaatadaptatie beschreven, waarmee de risico's van wateroverlast, overstroming en droogte betrokken worden. Gemeentelijke, regionale en landelijke (beleids)kaders worden daarbij aangehaald. Zodoende is rekening gehouden met de uit artikel 2.19.1 voorgeschreven instructies.

3.2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Zoals geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (zie paragraaf 3.1.2) en artikel 2.2.2 van de provinciale omgevingsverordening (zie paragraaf 3.2.2) is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) uitgevoerd. Voor een uitgebreidere toelichting op de toets dan in deze paragraaf uiteengezet, wordt verwezen naar Bijlage 6. In dit onderzoek is de Laddersystematiek gevolgd, waarbij de voorgenomen transformatie getoetst is aan de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro zoals die sinds 1 juli 2017 van kracht is. Hiervoor is ingegaan op:

- Uitgangspunten: Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling van het voorgenomen plan?
- Beschrijving van de behoefte: Voorziet de bouw van de woningen en aanvullende functies in het plan in een behoefte en welke kwalitatieve aspecten spelen hierbij een rol?
- Afweging locatiekeuze: Ligt de locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)? En hoe verhoudt de ontwikkeling van het plan zich tot het principe inbreiding voor uitbreiding achter de Ladder?

Ten behoeve van de toets is een projectprofiel van het Weerstandterrein opgesteld, zoals hieronder weergegeven.

Kenmerk	Toelichting
Ligging & ontsluiting	• Het plan ligt in de gemeente Roermond, ten noordoosten van het centraal station. • Het plan bevindt zich in de wijk 't Vrijveld, ten westen van de wijk Maasniel. • Het plangebied wordt aan de noordzijde begrenst door de Maasnielderweg, aan de oostzijde door de Bredeweg en aan de westzijde door de Dr. Philipslaan. Aan de zuidkant bevindt zich de woonwijk 't Vrijveld.
Huidige bestemming	• Het huidige vigerende bestemmingsplan in het plangebied is "Vrijveld Lommerveld" (vastgesteld op 15-12-2011). • De huidige bestemming in het plangebied is "Bedrijventerrein".
Beoogde bestemming	• De beoogde bestemming voor het plangebied betreft wonen en verschillende stedelijke functies. • Het plan bevat maximaal 400 woningen (circa 41.000 m² bvo) • Het plan bevat de stedelijke functies: creatieve economie & ambachtelijke bedrijvigheid (5.300 m² bvo), culturele & sociale programmering (7.100 m² bvo), bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten² (6.100 m² bvo), horeca (1.150 m² bvo), detailhandel in de bestemming 'Wonen-3' (2.500 m² bvo) en volumineuze detailhandel in 'hal P' (6.455 m² bvo, waarvan 1.855 m² bvo momenteel al in gebruik).
Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)?	• Ja, het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Bestaand stedelijk gebied (BSG)?	• Het plan ligt binnen bestaand stedelijk gebied.
Locatieprofiel	

Bron: Stec Groep, (2023).

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan is het plan Ladderplichtig. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt of een functiewijziging van zodanige aard en omvang, dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met het voornemen voor het voormalig Philipsterrein wordt een bedrijfslocatie getransformeerd. Er worden bestemmingen toegekend aan de gronden in het plangebied waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is. Er is dus sprake van een functiewijziging van zodanige aard en omvang dat om deze reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan voor Weerstand is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.

Bestaand stedelijk gebied

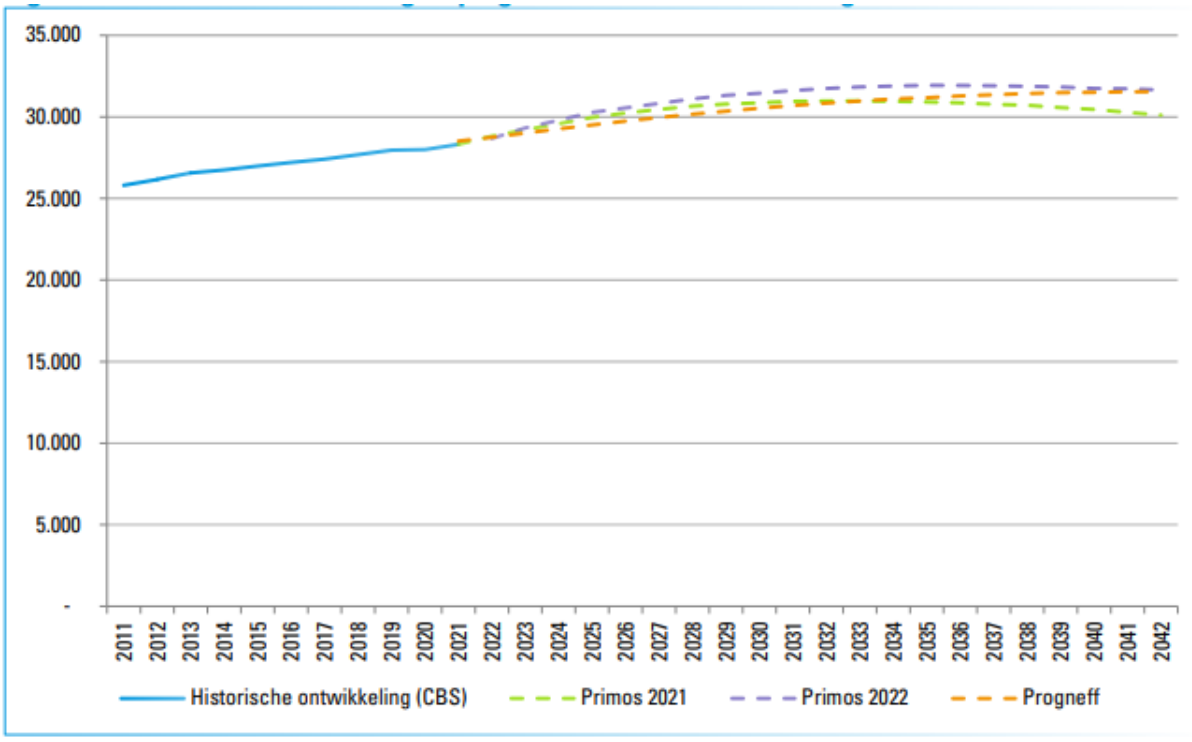
In het plangebied is het bestemmingsplan Vrijveld Lommerveld van kracht. De huidige bestemming is bedrijventerrein. Geconstateerd wordt dat de locatie volledig is omsloten door bebouwing en binnen bestaand stedelijk weefsel van Roermond ligt. Bovendien maakt het vigerende bestemmingsplan stedelijke functies reeds mogelijk. Dit leidt tot de conclusie dat er sprake is van de ontwikkeling van een

locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Een extra afweging van alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied is hierdoor niet nodig.

Woningbehoefte

Op basis van CBS-migratiecijfers van alle verhuisde personen blijkt dat in de periode 2011 tot en met 2021 (dit betreffen de meest actuele beschikbare data) circa 61% van het aantal inkomende verhuizingen afkomstig is uit de gemeente Roermond zelf. Daarnaast is er geen grote verhuisrelatie met andere gemeenten die er op kan duiden dat het verzorgingsgebied groter is dan enkel Roermond. Dit betekent dat er sprake is van een lokale marktregio en derhalve wordt de gemeente Roermond gezien als het verzorgingsgebied.

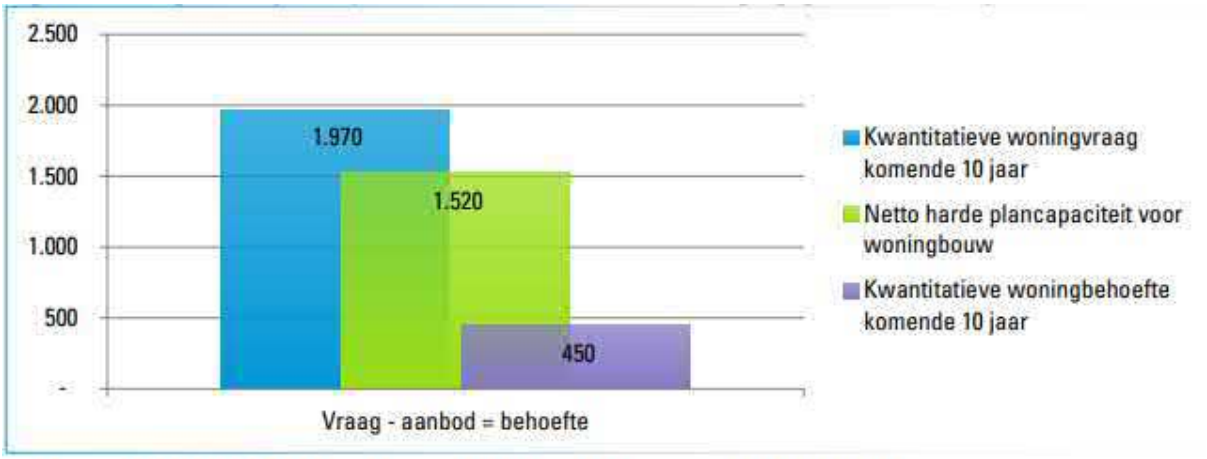
Vervolgens is gekeken naar de additionele woningvraag voor de komende twintig jaar binnen het afgebakende verzorgingsgebied. Hiervoor is gekeken naar de actuele provinciale huishoudensprognose van Progneff (2021) en de prognoses van Primos (2021 en 2022), zoals in onderstaand figuur weergegeven. De prognoses tonen een toename tot 2033. De Primos prognose uit 2021 gaat uit van een toename van zo'n 1.760 huishoudens tot 2033. Ten opzichte van de Primos prognose uit 2021 verwacht de Primos prognose uit 2022 juist een relatief sterkere toename van het aantal huishoudens in de periode 2023 tot 2033. Deze prognose gaat uit van een toename van zo'n 2.510 huishoudens.



Bron: CBS (2021), Progneff (2021), Primos (2021 & 2022), bewerking Stec Groep (2023).

Om de resterende behoefte te bepalen is de vraag geconfronteerd met de harde plancapaciteit. Harde plancapaciteit betreft de nog onbenutte ruimte voor woningbouw die in vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen resteert. De totale (netto) harde plancapaciteit in de gemeente Roermond bestaat uit circa 1.524 woningen (Gemeente Roermond, peildatum 1-1-2023). Daarnaast zijn er in de gemeente nog zachte plannen. Deze zachte plannen variëren van eerste verkenningen tot planvorming. Op basis van de verwachte vraag kunnen ook deze plannen (op termijn) voorzien in een behoefte.

Om te bepalen of de beoogde woningen in het plan kunnen voorzien in een behoefte is de additionele woningvraag geconfronteerd met de (netto) harde plancapaciteit. De behoefte is in beeld gebracht voor de tienjaarsperiode 2023-2033. Door vraag en aanbod te confronteren is te zien dat er in het verzorgingsgebied een totale kwantitatieve behoefte bestaat aan circa 450 woningen in de komende tien jaar. In het plan zijn 400 woningen gepland en voorzien zo bezien in een woningbehoefte in de periode 2023-2033 in het verzorgingsgebied. Dit is in onderstaande diagram verbeeld.



Bron: Progneff (2021), Planlijst Gemeente Roermond (peildatum 1-1-2023), bewerking Stec Groep (2023).

Op basis van Progneff (2021) is de kwantitatieve behoefte in de periode 2023-2033 zoals aangegeven 1.970 huishoudens. In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 is de woningbehoefte -eveneens op basis van Progneff (2021)- voor de periode 2021 tot de huishoudentop bepaalt op 3.244 huishoudens. Wordt daarop de huishoudengroei volgens Progneff (2021) vanaf 2033 in mindering gebracht (583) en wordt rekening gehouden met het daadwerkelijk aantal toegevoegde woningen in 2021 en 2022 (504) dan resteert er een aanvullende behoefte van 2.157 woningen voor de periode 2023-2033. Op basis van de harde planvoorraad (1.524) bestaat er een kwantitatieve woningbehoefte van 633.

De woningen in het voorgenomen plan voorzien in een behoefte. Het plan draagt bij aan het terugdringen van het woningtekort in Roermond. Woningbouw op de beoogde locatie leidt daarmee niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten. Sterker: het plan zal juist bijdragen aan een gezond woon- en leefklimaat binnen de gemeente Roermond.

In regionaal afstemmingsoverleg met gemeente en provincie is geconcludeerd dat conform de afspraken in de regionale structuurvisie Wonen Midden Limburg 2022-2025 het plan Weerstand op het voormalig Philipsterrein is afgestemd op 1 november 2022. Er is geen belemmering voor het daarin opgenomen kwalitatieve en kwantitatieve woonprogramma.

Commerciële en maatschappelijke functies

Het voornemen bestaat zoals in voorgaande hoofdstukken benoemd uit diverse stedelijke functies. In de Ladder is naast de woonbehoefte achtereenvolgens ingegaan op de functies retail/detailhandel, horeca, bedrijvigheid en de culturele & sociale programmering.

Retail/detailhandel

In het plan wordt in totaal maximaal 2.500 m^2 bvo voor detailhandel planologisch mogelijk gemaakt. Beoogd wordt een bijdrage te leveren aan de gehele transformatie van 't Vrijveld Noord. De gebiedsvisie 't Vrijveld Noord en voormalig Philipsterrein beschrijft de wenselijkheid om in het gebied tussen de Spoorlaan Noord en de Dr. Philipslaan zoveel mogelijk detailhandel- en bedrijfspanden te transformeren naar wonen. Hiermee wordt de aansluiting met de bestaande woonfunctie ten zuiden en oosten van dit gebied versterkt en wordt de woonkwaliteit van de bestaande woningen verhoogd. Het Weerstandterrein biedt de mogelijkheden om detailhandelsvestigingen uit genoemde gebied te salderen richting het terrein. De verplaatsende detailhandel binnen 't Vrijveld Noord is hiermee geen 'nieuwe' detailhandel. Belangrijk hierbij is wel dat de detailhandelsbestemming op de locaties ten zuidwesten van het terrein geschrapt worden in het vigerende bestemmingsplan. Dit wordt in samenspraak juridisch geborgd door het betreffende gebied te betrekken bij onderhavig plangebied en te bestemmen als woongebied. Na de transformatieperiode is er dan per saldo minder detailhandelsaanbod in 't Vrijveld Noord waar het terrein onderdeel van is.

De huidige detailhandelsstructuur van de gemeente Roermond toont dat de gemeente Roermond beschikt over ruim 550 winkels met een totaaloppervlak van zo'n 198.360 m^2 wvo. Hiervan bevindt zo'n 26.130 m^2 wvo zich in de dagelijkse sector en zo'n 172.220 m2 wvo in de niet dagelijkse sector. Daarnaast staan in de gemeente Roermond 135 winkelpanden leeg met een totale omvang van circa 21.290 m^2 wvo (circa 9,7%). Hiermee ligt de leegstand boven het gezonde frictieniveau van 5%. De leegstand concentreert zich met name in de binnenstad van Roermond. In de omgeving van het voornemen, Vrijveld en omliggende (PDV-)clusters, is de leegstand beperkt.

Het mogelijk maken van volumineuze detailhandel in het plan zal voornamelijk tot gevolg hebben dat het winkelcluster Vrijveld versterkt wordt. Met het faciliteren van volumineuze detailhandelsmeters in het plan, concentreert het toekomstige winkelaanbod in het cluster Vrijveld zich meer in het noordelijk deel van het cluster. Het gemeentelijk detailhandelsbeleid stelt onder andere dat momenteel het Vrijveld geen ruimtelijke eenheid vormt waardoor de aanwezige detailhandel elkaar onvoldoende versterkt. Daarbij streeft de gemeente naar behoud en versterking van de woonboulevard en het aanwezige aanbod. Het mogelijk maken van detailhandel met een minimale omvang van 500 m^2 per vestiging zorgt naar verwachting voor een ruimtelijke versterking van het cluster Vrijveld. Door deze minimale omvang per vestiging wordt geen reguliere detailhandel in het plan mogelijk gemaakt. Ook dit sluit aan bij het gemeentelijk (en regionaal) beleid.

Het mogelijk maken van een beperkt aantal vierkante meters detailhandel in het plan heeft naar verwachting een beperkt ruimtelijk effect op de overige (PDV-)clusters. Planologisch betreffen het geen nieuwe detailhandelsmeters omdat het een verplaatsing en saldering van detailhandelsmeters in het zuidwesten van het plangebied (ten westen van de Dr. Philipslaan) betreft. Het mogelijk maken van detailhandel leidt daarom naar verwachting niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten elders.

AANVULLENDE DETAILHANDELSMETERS IN FUNCTIEAANDUIDING 'DETAILHANDEL VOLUMINEUS' IN HAL P

Met de functieaanduiding 'detailhandel volumineus' (enkel van toepassing op hal P) worden extra volumineuze detailhandelsactiviteiten mogelijk gemaakt. In totaal gaat het om een omvang van 6.455 m^2 bvo. Hiervan is 1.855 m^2 bvo reeds door Sijben in gebruik als volumineuze detailhandelslocatie (conform de functieaanduiding in het vigerende bestemmingsplan). De overige 4.600 m^2 bvo betreft het overige gedeelte van hal P waar Sijben zelf een aanvullende detailhandelsinvulling aan zal geven. Deze invulling betreft onder andere een verplaatsing van een andere locatie van Sijben naar deze locatie.

De functieaanduiding 'detailhandel volumineus' maakt een forse uitbreiding van detailhandelsmeters in hal P mogelijk. Dit draagt bij aan het behoud van Vrijveld als een van de sterkste perifere detailhandelsconcentraties (zoals Vrijveld wordt genoemd in het Beleidskader werklocaties Midden-Limburg [2018]). In het gemeentelijk detailhandelsbeleid uit 2015 werd gesteld dat het Vrijveld geen ruimtelijke eenheid vormt waardoor de aanwezige detailhandel elkaar onvoldoende versterkt. De uitbreiding in hal P brengt in zekere mate clustering van detailhandelsmeters in het noordelijk deel van het gebied met zich mee. Daarbij komt in het gemeentelijk beleid naar voren dat de gemeente streeft naar behoud van de woonboulevard en het aanwezige aanbod. Ondanks dat met de genoemde functieaanduiding in het nieuwe bestemmingsplan een dermate omvang aan extra detailhandelsmeters mogelijk wordt gemaakt dat momenteel niet uitgesloten kan worden dat deze meters leiden tot onaanvaardbare effecten elders, ziet de gemeente Roermond mogelijkheden voor deze uitbreiding omdat het gaat om een kwalitatieve toevoeging ten behoeve van versterking en behoud van de woonboulevard. De gemeente zet in op kwaliteit en vernieuwing door in te zetten op versterking van perspectiefrijke winkelclusters. De grootste trekker van de Woonboulevard is Sijben en de gevraagde uitbreiding geeft Sijben de ruimte om op een kwalitatieve wijze een compleet aanbod van Sijben te bieden aan de consument. Daarbij gaat de beoogde verbouwing een bijdrage leveren aan de ruimtelijke uitstraling van het gebied. Dit laatste is geduid als aandachtspunt in het gemeentelijk detailhandelsbeleid.

Horeca

Het voornemen maakt planologisch in totaal maximaal 1.500 m^2 bvo aan horeca mogelijk, om een plek

van samenkomst te realiseren voor het terrein. In de Ladder is gekeken naar de marktbehoefte, het beleidskader en de ruimtelijke effecten.

De horecamarkt is een groeimarkt. De omzetontwikkeling in de horecasector nam tot en met 2019 (pre-corona periode) flink toe, zo blijkt uit gegevens van het CBS (2022). De omzetcijfers voor 2022 (Q1 en Q2) laten een sterke stijging van de omzetontwikkeling zien. De omzetontwikkeling in de totale horecasector ligt in 2022 zo'n 5% hoger dan op het hoogtepunt in 2019. Inspelen op de veranderende horecabehoefte van de consument is juist nu extra belangrijk voor een gezonde bedrijfsvoering én een gezonde marktsituatie. Enkele kleinschalige horecagelegenheden passen daarom goed in het totaalconcept en voorzien in een verwachte behoefte.

Het beleidskader betreft de Nota Integraal Horecabeleid van de gemeente Roermond en is opgesteld in 2007. Hierin is opgenomen dat er ruimte wordt geboden voor dynamiek in de sector en dat er op kansen ingespeeld dient te worden. Er wordt gestreefd naar een versterking van de horecasector en structuur in zijn totaliteit. Specifiek in woonwijken, waar het terrein onderdeel van uitmaakt, zijn horecagelegenheden vaak verspreid gelegen. Bij toevoeging van horecafuncties streeft de gemeente naar concentratie van deze voorzieningen in buurt- en wijkwinkelcentra, waardoor detailhandel en horeca elkaar zoveel mogelijk versterken en gezamenlijk gebruik kan worden gemaakt van voorzieningen. De toevoeging van horecameters in het plan draagt bij aan de ambities zoals vastgesteld in de gebiedsvisie om met een veelkleurig stedelijk programma een ontmoetingsplek in vitale en gezonde stad te realiseren.

Toevoeging van horecagelegenheden, passend bij de aard en schaal van de totale transformatie, past bij het beleid en de ambities van de gemeente Roermond en leidt naar verwachting niet tot een duurzame ontwrichting van de horecastructuur in de buurten Vrijveld en Maasniel of de gehele gemeente Roermond. Mogelijke leegstandeffecten zijn er naar verwachting niet of beperkt bij een toevoeging van enkele horecagelegenheden ondersteunend aan het concept en de hoofdzakelijke woonfunctie van het plan. Op basis van de beoogde ondersteunende horecafuncties worden geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten verwacht.

Bedrijvigheid

Voor het programma creatieve economie en ambachtelijke bedrijvigheid wordt planologisch maximaal 5.300 m^2 bvo mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt 6.100 m^2 bvo voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt.

Volgens het huidige bestemmingsplan heeft het plangebied, een bestemming 'bedrijventerrein'. In het volledige plangebied zijn in het vigerende bestemmingsplan bedrijven tot en met categorie 3 toegestaan via een functieaanduiding. Daarbinnen is een breed scala aan diverse soorten bedrijvigheid toegestaan. Denk aan diverse soorten maak- en productiebedrijven (zie Lijst Staat van bedrijfsactiviteiten), ambachtelijke bedrijven en creatieve bedrijven. Een toets aan de Ladder is formeel niet nodig voor deze functie. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een globale toets uitgevoerd.

Voor deze toets is de huidige marktsituatie in kaart gebracht. De provincie Limburg heeft in april 2022 de Monitor Werklocaties Limburg 2021 gepubliceerd. Het doel van de monitor is om te voorkomen dat knelpunten optreden in het aanbod van werklocaties (bedrijventerreinen en stedelijke dienstenterreinen) in de provincie. Het plangebied bevindt zich op Vrijveld (SD) wat gekwalificeerd wordt als stedelijk dienstenterrein. Het geval wil dat zowel het aantal aangeboden locaties als de omvang van aanbod de afgelopen jaren afneemt. De afname van het aanbod doet zich voor in bedrijfsruimten, kantoorruimten en winkelruimten. Specifiek kijkend naar de omvang van het aanbod bedrijfsruimten op 31-12-2021 toont dat deze met zo'n 510.000 m^2 beduidend lager is dan op 31-12-2020, toen de omvang van het aanbod bedrijfsruimten zo'n 800.000 m^2 bedroeg. Dit is een afname van zo'n 36%. Het huidige aanbod op werklocaties in de gemeente is tevens in beeld gebracht. In oktober 2022 wordt circa 26.000 m^2 bvo bedrijfsvastgoed op werklocaties aangeboden op Funda in Business. Dit is circa 1.2% van het totale bedrijfsvastgoedvoorraad op werklocaties. De totale leegstand in de gemeente Roermond is laag en onder frictieniveau (circa 5%). Een frictieleegstand betekent een gezonde leegstand: bedrijven met een acute ruimtevraag of bedrijven die een ander pand zoeken, hebben bij frictieleegstand enige schuifruimte.

De bedrijfsruimtemarkt in de gemeente Roermond functioneert gezond (weinig leegstand). Het mogelijk maken van programma voor creatieve economie en ambachtelijke bedrijvigheid en bedrijvigheid conform BP Lommerveld in het bestemmingsplan Weerstand leidt naar verwachting niet tot overaanbod van bedrijfsruimte en/of onaanvaardbare leegstand van bedrijfsruimte in de gemeente Roermond. Naar verwachting doen er zich geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten voor.

Cultureel en sociaal programma

Voor het cultureel en sociaal programma wordt maximaal 7.100 m^2 bvo mogelijk gemaakt. In de Ladder wordt geconstateerd dat de functies van dit programma aansluiten bij de bestemming 'Maatschappelijk' in het vigerende bestemmingsplan en bij de definitie van 'maatschappelijke voorzieningen' in het bestemmingsplan Binnenstad Roermond. De Ladder constateert verder dat de ontwikkeling van de maatschappelijke voorzieningen ondersteunend is aan het totaalprogramma. Daarnaast wordt gesteld dat de behoefte aan maatschappelijke functies niet vooraf te berekenen is in een marktruimteberekening. Immers, de behoefte aan maatschappelijke functies wordt mede bepaald door de bewoners en vooral beïnvloed door overheidsbeleid. Maatschappelijke functies concurreren hierdoor ruimtelijk gezien niet met andere locaties. Ten slotte hebben maatschappelijke voorzieningen doorgaans niet tot nauwelijks effecten op de bestaande voorraad aangezien deze ondergeschikt zijn aan de (toekomstige) inwoners. Bovendien zit er ook geen commercieel belang bij maatschappelijke voorzieningen waarbij beperkte vraaguitval niet direct zal leiden tot onaanvaardbare leegstand. De verwachting is dat er voldoende behoefte is aan de beoogde transformatie. Mogelijke ruimtelijke effecten zijn naar verwachting beperkt.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Provinciale Staten hebben de nieuwe Omgevingsverordening Limburg 2021 vastgesteld op 17 december 2021, maar hij is nog niet in werking. Deze Omgevingsverordening is tegelijk met de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking getreden.

De Omgevingsverordening Limburg 2021 kent voor een aantal onderwerpen andere regels, of regels onder een andere benaming dan de Omgevingsverordening Limburg 2014. Het meest in het oog springt de natuur- en landschapsbescherming. De zones 'Goudgroene natuur', 'Zilvergroene natuur' en de 'Bronsgroene Landschapszone' worden gewijzigd. De Goudgroene natuurzone wordt onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (Natuurnetwerk Limburg) en de Zilvergroene en Bronsgroene zones worden samengevoegd tot de 'Groen-Blauwe Mantel'.

Relatie met voorliggend bestemmingsplan

In verband met het overgangsrecht blijft op het voorliggende bestemmingsplan de Omgevingsverordening Limburg 2014 van toepassing omdat het bestemmingsplan voor 1 januari 2024 in procedure is gebracht.

3.2.4 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg (2022-2025)

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 maakt ruimte om te bouwen voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment. Daarnaast is er ruimte voor transformatie/herstructurering. Zo wordt de leefbaarheid op peil gehouden en wordt er een thuis geboden voor (toekomstige) inwoners.

De visie zet de koers voor 2022 en verder waarbij het de groeiende behoefte centraal stelt en regionale opgaven en speerpunten neerzet, mede gebaseerd op Rijks- en provinciaal beleid.

De nadruk ligt op het tegemoet komen aan een groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod. Dat betekent dat er ambitie is voor - en ruimte wordt gegeven aan - nieuwe plannen die passen bij de kwalitatieve vraag, met aandacht voor aanpassing van plannen die niet (meer) passen bij een actuele behoefte.

Ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte staat de regio voor een uitdaging om de komende jaren voldoende woningen van de juiste kwaliteit toe te voegen en te zorgen dat deze (passend bij de

behoefte) op de juiste plaats worden gerealiseerd. In algemene zin betekent dit:

- meer nadruk op de realisatie van huurwoningen en betaalbare koopwoningen voor kleinere huishoudens en/of specifieke doelgroepen;
- meer aandacht voor transformatie van bestaand vastgoed naar wonen, voor behoud van de leefbaarheid;
- meer sturing op toekomstbestendigheid van de woningvoorraad (zowel energetisch als levensloopbestendig).

Relatie met voorliggend bestemmingsplan

De transformatie die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt sluit, in dit geval ten aanzien van de functie wonen, aan bij de doelstellingen die worden gesteld in de visie voor Midden-Limburg. Het gemengde programma aan woningen dat in het gebied gebouwd wordt, zowel qua segmenten als typologieën, draagt bij aan het creëren van passende woonruimte voor verschillende doelgroepen. Met behoud van de elementen die het terrein rijk is wordt bestaand vastgoed getransformeerd naar wonen en een aantrekkelijk woonmilieu gecreëerd. Onderstaande onderbouwing toont dat het plan past in de kwalitatieve kaders. Dit plan is regionaal afgestemd in het kader van de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025.

- Kwantitatieve onderbouwing

Voor de gemeente is er op basis van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 behoefte aan 3.244 woningen vanaf 1 januari 2021 tot de zogenaamde huishoudentop (in 2043). In de structuurvisie is ook de ambitie uitgesproken om - aanvullend aan deze huishoudenprognose - tegemoet te komen aan aanvullende toekomstige behoefte en behoefte in onder andere Zuidoost Brabant. Voor de periode 2021-2025 is in de regionale structuurvisie 2022-2025 daarom voor de gemeente Roermond een groeiambitie van 325-350 per jaar opgenomen (193-318 meer dan de prognose van september 2021). In de structuurvisie is dus een totale behoefte voorzien van 3.437-3.562 woningen vanaf 1 januari 2021, zijnde 3.244 plus 193-318 aanvullende ambitie. Rekening houdend met de in 2021 en 2022 gerealiseerde woningen is de benodigde planvoorraad dan 2.933-3.058 woningen per 1 januari 2023.

In de Woondeal Limburg is aangegeven dat partijen inzetten op minimaal 130% plancapaciteit voor de periode 2025-2030 om voldoende rekening te houden met onzekerheden bij planvorming. Dit betekent een extra benodigde planvoorraad van ten minste 300, waarmee een planvoorraad van ca. 3.200 tot 3.400 woningen nodig is. De planvoorraad op 1 januari 2023 bedraagt 3.104. De transformatie van het voormalig Philipsterrein maakt daar onderdeel van uit.

- Kwalitatieve onderbouwing

<u>Appartementen</u>

De uit het woningmarktonderzoek uit 2018 naar voren gekomen kwalitatieve behoefte aan appartementen met lift voor de gemeente (1.700) kan door de extra groei van het aantal huishoudens op basis van de huishoudenprognose in dezelfde verhouding worden opgehoogd tot ca. 2.325 appartementen met lift, gemeten vanaf 1 januari 2018. Er zijn in de periode 2018 tot en met 2022 500 appartementen met lift gerealiseerd, waarmee een behoefte van ca. 1.825 resteert. Van de in de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025 opgenomen extra ambitie van 193-318 zal ook nog een deel appartementen met lift betreffen en ook moet rekening gehouden worden met extra plancapaciteit vanwege onzekerheden. De benodigde planvoorraad per 1 januari 2023 komt dan hoger uit dan de bovengenoemde 1.825. Per 1 januari 2023 is er een plancapaciteit van ca. 1.700 appartementen met lift beschikbaar, inclusief de 291 appartementen in dit project. Daarmee past dit plan in het kwalitatieve kader.

In het plan zijn 20 tiny houses opgenomen in de vorm van appartementen. Uit het woningmarktonderzoek 2018 blijkt een aanzienlijke behoefte aan dit type woning te bestaan, terwijl er nauwelijks plannen zijn uitgevoerd of ontwikkeld.

<u>Grondgebonden woningen</u>

Toevoegen van het type lofts (30) kan op basis van de vastgestelde kaders niet onderbouwd worden

omdat lofts geen onderdeel uitmaakten van het woningmarktonderzoek uit 2018. Daar staat tegenover dat dit type woningen in Roermond zeer beperkt wordt aangeboden. Aangenomen kan worden dat dit type woning in een specifieke setting van een voormalig industrieel gebouw een zekere behoefte kent.

Uit het woningmarktonderzoek van 2018 komt naar voren dat er een vraag is naar groepswoningen. Het aanbod is zeer beperkt. De 16 in het plan opgenomen groepswoningen leveren daarom een bijdrage aan het aanvullend gevraagde aanbod.

Een gedeelte van de grondgebonden woningen (22) wordt levensloopbestendig uitgevoerd. Dit past in de uitkomsten van het woningmarktonderzoek. Uit het woningmarktonderzoek komt naar voren dat er in algemene zin geen aanvullende behoefte bestaat aan rijwoningen. De overige rijwoningen (41) zijn niet levensloopbestendig en betreffen duurdere woningen. Voor een juist evenwicht in het plan is een aandeel grondgebonden duurdere koop van belang, maar gezien de aard van het gebied is dat niet uit te voeren als bijvoorbeeld vrijstaande woningen, die wel zouden passen in de uitkomsten van het woningmarktonderzoek. Gezien de aard van het gebied worden deze duurdere grondgebonden woningen uitgevoerd als 41 rijwoningen.

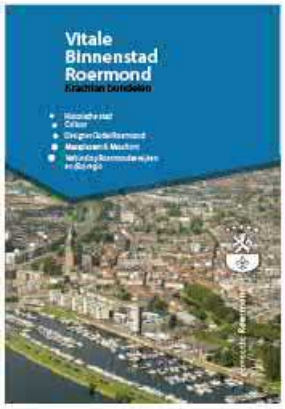
- Betaalbaarheid

In het deel appartementen zijn 80 woningen in het sociaal segment opgenomen, dat wil zeggen 58 onder de sociale huurgrens en 22 onder 250.000 euro. Van de sociale huurappartementen hebben er 20 een huur onder 500 euro. Daarmee valt 20% van het programma in het sociaal segment. 49 appartementen betreft middenhuur. Het aantal koopwoningen tussen 250.000 en de NHG-grens bedraagt 44. Het betaalbaar deel is daarmee 43%.

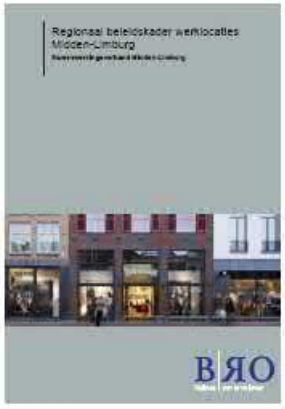
De behoefte van de sociale doelgroep tot 2030 - met name in het stedelijk gebied Roermond - is globaal in evenwicht met het totaal aan plannen, waar dit plan onderdeel van uitmaakt.

3.3 Gemeentelijk beleid

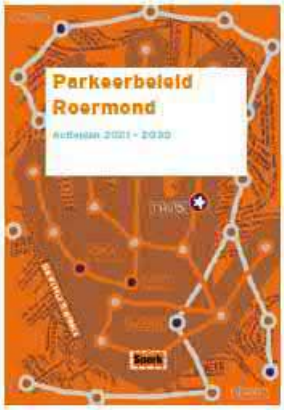
Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig programma is rekening gehouden met verschillende gemeentelijke beleidsstukken en is het beleid vertaald in concrete functionele en ruimtelijke keuzes. Hieronder wordt (beknopt) ingegaan op het voor dit bestemmingsplan relevante beleid. Waar mogelijk wordt verwezen naar de verschillende onderzoeken waarin het gemeentelijk beleid zijn plek heeft gekregen.













3.3.1 Omgevingsvisie Roermond

De Omgevingsvisie Roermond behelst op hoofdlijnen de visie van de gemeente Roermond op de fysieke leefomgeving voor de komende 20 jaar. De omgevingsvisie brengt kortom verschillende (vigerende) beleidsvisies (zoals de Economische visie, de Groenvisie en de Toekomstvisie) bij elkaar en zorgt voor een overkoepelend integraal afwegingskader voor nieuwe initiatieven. Andere opgaven die in de omgevingsvisie worden benoemd zijn: vergrijzing, klimaatveranderingen en de verbindingen in en om de stad.

Op 12 oktober 2023 is de Omgevingsvisie Roermond vastgesteld. Verschillende thema's/opgaves uit de omgevingsvisie hebben een plek gekregen in het SO, namelijk:

1. De gezonde en veilige stad;
2. De aantrekkelijke woon- en werkstad;
3. De duurzame stad;
4. De stad van drie grote trekkers.

De gezonde en veilige stad

Roermond streeft naar het verbeteren van de gezondheid van haar burgers en het creëren van een veilige leefomgeving. Dit omvat onder andere het bevorderen van een goede milieukwaliteit, het waarborgen van toegankelijkheid en inclusiviteit, het bieden van goede langzaam verkeersverbindingen, passende huisvesting, voldoende mogelijkheden om in de openbare ruimte te sporten, te bewegen en elkaar te ontmoeten en het verbeteren van de bereikbaarheid van parkeren en buitengebieden.

De aantrekkelijke woon- en werkstad

De gemeente Roermond aspireert om een uniek profiel in de regio te creëren als moderne stad voor zowel jongeren als ouderen. Om dit te bereiken wil de gemeente plannen ontwikkelen voor onderwijs

locaties, nieuwe woningen, werkgelegenheid en maatschappelijke voorzieningen die hierop aansluiten.

De duurzame stad

Roermond zet zich actief in voor het bereiken van klimaatneutraliteit. Een doelstelling die gevolgen heeft voor de inwoners van Roermond, maar ook voor de provincie Limburg en Nederland als geheel. Dit betekent dat bij alle ontwikkelingen slim moet worden nagedacht over hoe deze klimaatneutraal en klimaatbestendig gemaakt kunnen worden. Daarnaast beoogd de gemeente hoogwaterveiligheid te garanderen door het versterken van de relatie tussen water en stad.

De stad van drie grote trekkers

Als stad aan de Maas heeft Roermond drie belangrijke trekkers: de historische binnenstad met zijn diverse functies, het Designer Outlet Roermond (DOR) en de Maasplassen. Deze gebieden bieden zowel inwoners als bezoekers mogelijkheden tot ontspanning en ontmoeting, en vormen als het ware de huiskamer van de stad. Naast het behouden van de drie trekkers zet de gemeente Roermond zich in om de verbinding tussen deze gebieden te behouden.

Relatie met voorliggend bestemmingsplan

De vier thema's uit de omgevingsvisie kennen nadrukkelijk een relatie met het voornemen het voormalig Philipsterrein te transformeren. Het voornemen is een gezond en veilig stadsdeel te realiseren dat te boek staat als aantrekkelijk en uniek. Het betreft een toegankelijk terrein dat ruimte biedt tot ontmoeten en bewegen. Het is bij uitstek een gebied met goede langzaam verkeersverbindingen, mede gezien het autoluwe karakter. Het beoogde woningaanbod en stedelijk programma genereert een plek voor jong een oud, creëert werkgelegenheid en biedt eventueel tevens ruimte voor onderwijs. Gezien de transformatie van het gebied en de elementen die daar onderdeel van uitmaken levert het plan een bijdragen aan de doelstelling van de gemeente een duurzame stad te zijn (richting klimaatneutraliteit). Zie ook paragraaf 2.3.3.3. De visie stelt dat de stad drie belangrijke trekkers kent waarin zowel inwoners als bezoekers kunnen ontspannen en ontmoeten. Het voormalig Philipsterrein past binnen de genoemde thema's in de Omgevingsvisie en biedt voldoende mogelijkheden tot ontspanning en ontmoeten in een bruisende omgeving.

3.3.2 Archeologie

Nota Archeologie (2011)

De Nota Archeologie is gericht op het behoud en bescherming van archeologische waarden binnen het grondgebied van Roermond, om zo het cultureel erfgoed te bewaren voor toekomstige generaties. Het beleid houdt rekening met de wet op de archeologische monumentenzorg en de provinciale archeologische beleidskaart. Het beleid heeft als doel om het archeologisch erfgoed in kaart te brengen, te behouden en te beschermen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ook worden er richtlijnen gegevens voor de omgang met archeologische vondsten en wordt er samengewerkt met andere instanties om archeologisch onderzoek te bevorderen.

Relatie met voorliggend bestemmingsplan

De transformatie van het voormalig Philipsterrein is in lijn met de doelstelling van de Nota Archeologie (2011). Door de bestaande kenmerkende fabriekspanden (industrieel erfgoed) op het terrein zoveel mogelijk te handhaven wordt de industriële gebiedsidentiteit van Roermond beschermd. Zo kan archeologisch erfgoed in stand worden gehouden. Daarentegen heeft er geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden conform de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' om archeologische verwachtingswaarden in kaart te brengen (zie ook paragraaf 4.1). Echter, zodra er ingrepen ten behoeve van de transformatie van het voormalig Philipsterrein plaats gaan vinden, zal indien noodzakelijk conform planregels archeologisch (voor)onderzoek uitgevoerd worden zoals als onderdeel van een omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.3.3 Bodem

Nota Bodembeheer Limburg 2020-2029

De Nota bodembeheer Limburg Noord 2020-2029 is een gemeenschappelijke nota van de 15 Noord- en Midden-Limburgse gemeenten. In deze Nota staat hoe de regio omgaat met bodemverontreiniging en welke mogelijkheden er zijn voor het toepassen en hergebruiken van grond. De Nota geeft regels en richtlijnen voor iedereen die bij het voorbereiden van projecten of het uitvoeren van bodemwerken rekening moet houden met de kwaliteit van de bodem.

Deze Nota is onlosmakelijk verbonden met de bodemkwaliteitskaart (BKK). De bodemkwaliteitskaart is een kaart waarop de bodem kwaliteit binnen een bepaald gebied is aangegeven. Een BKK wordt opgesteld om grondverzet op een efficiënte, kosteneffectieve en verantwoorde manier mogelijk te maken. De bodemkwaliteitskaart geeft inzicht in de bodemkwaliteit van de bodemlagen van 0 tot 0,5 meter onder het maaiveld en van 0,5 tot 2,0 meter onder het maaiveld.

De Nota heeft 2 doelen:

1. Het stellen van een kader voor het duurzaam en efficiënt hergebruiken van grond binnen de regio. Of, simpeler gezegd: regels opstellen voor het hergebruik van vrijkomende grond.
2. Het beleidsmatig verankeren van het in Limburg gehanteerde meer sporenbeleid. Dat komt erop neer dat voor de activiteiten grondverzet, ruimtelijke ontwikkeling, bouwen en bodemsanering de bodemkwaliteit zo eenduidig mogelijk wordt beoordeeld.

Relatie met het bestemmingsplan

Ten behoeve van de transformatie van het terrein is uitvoerig bodem (- en asbest)onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.4) met onder meer als doel aan te tonen of er al dan niet verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of in het freatisch grondwater. Derhalve wordt in lijn met de Nota Bodembeheer gestreefd naar een verantwoorde omgang met de bodem(kwaliteit) en waar nodig geschikt te maken voor het gewenste gebruik.

3.3.4 Groen

Groenvisie (2016)

De Groenvisie Roermond 2016 richt zich op het groenbeheer en -structuur van Roermond. Het doel van de visie is om Roermond groener te maken en het groen beter te benutten voor de leefbaarheid en gezondheid van de stad. Dit uit zich in verschillende doelen, zoals het vergroten van biodiversiteit, het creëren van een samenhangende groenstructuur, het verbeteren van de kwaliteit van het groen en het stimuleren van participatie van bewoners en bedrijven bij groenbeheer. Om deze doelen te bereiken, worden verschillende acties ondernomen, zoals het ontwikkelen van groene verbindingen, het aanleggen van groene daken en gevels, het creëren van groene speelplekken, en het betrekken van bewoners bij het groenbeheer.

Relatie met voorliggend bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de Groenvisie Roermond. De met het plan beoogde transformaties, zoals het versterken van reeds aanwezig groenstructuur, het voornemen om een diversiteit aan groene buitenruimtes te creëren en een parkeerbos met een groene overgangszone zijn in lijn met de betreffende visie om Roermond 'groener' te maken.

3.3.5 Verkeer

Mobiliteitsvisie 2030: Slim in mobiliteit; stad in beweging (2016)

De Mobiliteitsvisie 2030 van Roermond richt zich op het verbeteren van de bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad. Het doel is om het aantal auto's in de binnenstad te verminderen en in te zetten op duurzame mobiliteit, zoals fietsen en openbaar vervoer. De visie richt zich ook op het verbeteren van de verkeersveiligheid en het verminderen van de uitstoot van schadelijke stoffen. Om dit

te bereiken, worden verschillende maatregelen getroffen, zoals het aanleggen van nieuwe fietsroutes, het verbeteren van het openbaar vervoer en het stimuleren van het gebruik van elektrische voertuigen.

Relatie met voorliggend bestemmingsplan

Het voornemen beoogd voet- en fietsverkeer te stimuleren en een autoluw binnengebied te creëren. Zo dragen de ambities van de transformatie bij aan het verbeteren van de leefbaarheid van de stad vanuit mobiliteit bezien en tracht het goede bereikbaarheid te garanderen.

Nota Parkeernormen Roermond (2021)

De Nota Parkeernormen Roermond beschrijft de standaarden voor het aantal parkeerplaatsen dat vereist is bij verschillende soorten ontwikkelingen in de stad Roermond. Deze nota is bedoeld om ervoor te zorgen dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn om de vraag te accommoderen en om problemen met overbelaste parkeergebieden te voorkomen. De normen worden aangegeven in termen van het aantal parkeerplaatsen per type ontwikkeling en per oppervlakte-eenheid, zoals bij woningen, kantoren en winkels. Er worden ook verschillende parkeernormen gegeven voor specifieke gebieden en situaties, zoals binnenstad, woonwijken en evenementen. De nota geeft ook aan hoe de parkeereisen kunnen worden verminderd door het bevorderen van alternatieve vormen van transport, zoals fietsen en openbaar vervoer.

Relatie met voorliggend bestemmingsplan

Ten behoeve van de transformatie van het voormalig Philipsterrein is uitvoerig onderzoek uitgevoerd naar verkeer en parkeren, waarbij onder meer gemeentelijk beleid als uitgangspunt is meegenomen (zie paragraaf 4.12). Derhalve is het voornemen niet strijdig met de Nota Parkeernormen Roermond. Om te waarborgen dat er genoeg parkeergelegenheid beschikbaar is, maar ook om het terrein autoluw te maken, voorziet het voornemen in voldoende parkeergelegenheid, ondergronds ingepast of in de groene omgeving.

3.3.6 Economie

Economische Visie Roermond (2017)

De Economische Visie Roermond uit 2017 is een strategisch document dat beschrijft hoe de stad Roermond haar economie wenst te ontwikkelen in de komende jaren. Het document gaat in op de sterke punten van de stad, zoals de historische binnenstad, de ligging aan het water en de aanwezigheid van grote winkelketens en outlets. Het beschrijft ook de uitdagingen waar de stad voor staat, zoals de veranderende retailsector en de behoefte aan meer diversiteit in het aanbod van werkgelegenheid. Om deze uitdagingen onder handen te nemen, stelt de visie een aantal speerpunten voor, zoals het stimuleren van innovatie en duurzaamheid, het verbeteren van de bereikbaarheid van de stad en het creëren van aantrekkelijke woon- en werkmilieus. Ook wordt er aandacht besteed aan het versterken van de samenwerking tussen verschillende stakeholders, zoals ondernemers, onderwijsinstellingen en overheden.

Relatie met voorliggend bestemmingsplan

Het voornemen beoogt de economische positie van Roermond verder te versterken. Zoals tevens in de Ladder (zie paragraaf 3.2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking) onderbouwd wordt met het diverse programma ingespeeld op een behoefte en beoogd het bij te dragen aan de verdere economische ontwikkeling van de stad. Derhalve is het voornemen in lijn met de speerpunten zoals die in de economische visie genoemd worden.

Ruimtelijk Detailhandelsbeleid (2015)

Het Ruimtelijk Detailhandelsbeleid van Roermond, vastgesteld in 2015, is gericht op het creëren van een toekomstbestendig winkellandschap in de stad. Het beleid streeft naar een evenwichtige en diverse

detailhandelsstructuur, waarbij zowel de binnenstad als de perifere locaties worden meegenomen. Er wordt rekening gehouden met trends zoals online winkelen en de behoefte aan beleving en service in fysieke winkels.

Het beleid introduceert een aantal instrumenten om deze doelstellingen te bereiken, zoals een brancheringsplan, waarbij verschillende soorten winkels in de binnenstad en perifere gebieden worden toegestaan of geweerd. Ook wordt er ingezet op het versterken van de binnenstad als kernwinkelgebied onder andere door het stimuleren van compactere winkelgebieden en het beperken van de vestiging van perifere detailhandel.

Relatie met voorliggend bestemmingsplan

Voorgenomen toekomstige ontwikkelingen op het gebied van detailhandel zijn in overeenstemming met het beleid zoals beschreven in het Ruimtelijk Detailhandelsbeleid. Zo voorziet het voornemen in een retail programma van maximaal 2.500m^2 bvo dat in lijn is met het gemeentelijk beleid hieromtrent (zie paragraaf 3.2.2.1).

3.3.7 Recreatie

Sport- & Beweegnota (2017-2022)

De Sport- en Beweegnota van Roermond voor de periode 2017-2022 heeft als doel het bevorderen van een gezonde en actie levensstijl onder de inwoners. De nota richt zich op verschillende doelgroepen, waaronder jeugd, senioren en mensen met een beperking.

Het beleid introduceert een aantal speerpunten om deze doelstelling te bereiken, zoals het verbeteren van sportinfrastructuur, het stimuleren van bewegen op en rondom scholen, en het faciliteren van activiteiten voor kwetsbare groepen. Ook wordt er ingezet op het bevorderen van de samenwerking tussen sportverenigingen en andere maatschappelijke organisaties om zo krachten te bundelen en meer impact te maken.

De nota benadrukt het belang van sport en bewegen voor de gezondheid en het welzijn van de inwoners van Roermond en de rol die de gemeente kan spelen in het faciliteren en ondersteunen van sport- en beweegactiviteiten. Het streven is om een actieve en gezonde stad te zijn waarin iedereen de mogelijkheid heeft om te sporten en bewegen, ongeacht leeftijd, achtergrond of beperking.

Relatie met voorliggend bestemmingsplan

De transformatie van het voormalig Philipsterrein leidt tot heuse verandering van het terrein. Waar het nu een volledig afgesloten terrein betreft zal het in de toekomstige situatie een divers programma bevatten met ruimte voor onder andere een cultureel en sociaal programma dat qua invulling in lijn is met de streefpunten uit de nota. Daarnaast zijn de buitenruimten (zie ook paragraaf 2.3.2.3) bij uitstek plekken om elkaar te ontmoeten, recreëren en bewegen.

Nota Integraal Horecabeleid (2007)

De gemeente Roermond heeft een Nota Integraal Horecabeleid opgesteld die het horecabeleid van de stad beschrijft. Het hoofddoel is om het toerisme in het centrumgebied te versterken, terwijl er een evenwicht wordt gecreëerd tussen bedrijvigheid en leefbaar wonen. Daarnaast streeft de gemeente naar een gezonde en dynamische horecabedrijfstak en een goede serviceverlening aan ondernemers.

Het beleid heeft specifieke richtlijnen voor het bestemmen van horecavoorzieningen in nieuwe bestemmingsplannen, waarbij de bestemming van horeca in beginsel niet wordt opgenomen in woonwijken, maar bestaande horecavoorzieningen wel positief kunnen worden bestemd. Op bedrijventerreinen zijn alleen horecavoorzieningen toegestaan die de functies van het bedrijventerreinen ondersteunen.

Relatie met voorliggend bestemmingsplan

Het voornemen omvat een deel horeca. Deze horeca (restaurant of café, geen hotel) is tevens

onderworpen aan een toets aan het beleid als onderdeel van de Ladder (zie paragraaf 3.2.2.1). Derhalve wordt met de transformatie van het voormalig Philipsterrein er voor gezorgd dat er geen strijdigheid optreedt met, in dit geval, het horecabeleid van de gemeente. Voorgenomen horeca past ruimtelijk functioneel gezien bij de groeiende horecamarkt, de trend van nieuwe eet-/horecaconcepten en het veranderen van eetpatronen van de consument. De voorgenomen horecavoorzieningen dragen bovendien bij aan een plek van samenkomst. Een plek waar detailhandel en horeca, tezamen met het stedelijk programma met creatieve economie, ambachtelijke bedrijvigheid en het culturele en sociale programma een concentratie aan stedelijk programma vormen.

3.3.8 Duurzaamheid

Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2020-2024

Het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2020-2024 van Roermond heeft als doel de stad te transformeren naar een duurzame en toekomstbestendige stad, waarin de kwaliteit van het leven en het milieu centraal staan. Specifiek richt het programma zich op verschillende terreinen, waaronder energie, mobiliteit, circulaire economie en klimaatadaptatie. Het programma bouwt voort op het eerder vastgestelde Duurzaamheidsplan en vertaalt de doelstellingen naar concrete acties en projecten voor de komende jaren. Het programma omvat verschillende actielijnen, zoals het verduurzamen van de gemeentelijke gebouwen, het stimuleren van energiebesparing en duurzame energieopwekking bij bedrijven en huishoudens, en het bevorderen van duurzame mobiliteit, bijvoorbeeld door het aanleggen van fietsroutes en het stimuleren van elektrisch rijden. Ook wordt er ingezet op het stimuleren van de circulaire economie, bijvoorbeeld door het verminderen van afval en het aanmoedigen van hergebruik van grondstoffen. Daarnaast wordt er aandacht besteed aan klimaatadaptatie zoals het vergroenen van de stad om hittestress te verminderen en het anticiperen op wateroverlast.

Relatie met voorliggend bestemmingsplan

Met de transformatie van het voormalig Philipsterrein wordt gebouwd aan een duurzaam en toekomstbestendig stadsdeel waarin bovendien het merendeel van de bestaande gebouwen behouden blijft. Het totaal aan verharding neemt af en de verharding waar wel nog sprake van is bestaat voor het overgrote deel uit reeds aanwezige verharding. Dit is in lijn met het gedachtegoed van circulariteit en klimaatadaptatie. Het karakter van het terrein in het toekomstige gebied wordt gekenmerkt door onder meer autoluw en focus op langzaam verkeer, tal van groenstructuren, geïntegreerde parkeervoorzieningen, de aanwezigheid van elektrische laadpalen en zonnepanelen. Deze eigenschappen passen in de lijn zoals geschetst in het uitvoeringsprogramma.

3.3.9 Water

Het gemeentelijk beleid dat betrekking heeft op het aspect water is vastgelegd in het GRP van 2017-2021. Dit GRP wordt vooralsnog verlengd. Met name de informatie voor de watertoets uit bijlage 6 is van toepassing. Uit het GRP hebben de volgende punten betrekking op de ontwikkellocatie:

- Bij nieuwbouw is het verplicht om hemelwater en vuil water gescheiden te houden. Hiervoor is een berging van 50 mm ten opzichte van het verharde oppervlak vereist. Deze berging dient binnen 1 uur geborgen te kunnen worden en binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn.
- Ten behoeve van het eigen risico dienen de gevolgen van een bui T=100 (84 mm in 48 uur) doorgerekend te worden. Indien het niet aantoonbaar is dat bij deze bui geen schade of overlast optreedt, dan bedraagt de bergingsopgave 84 mm.
- De gemeente heeft de ambitie om honderd procent van het verharde oppervlak af te koppelen en het schone hemelwater te infiltreren in de bodem, dit geldt ook voor nieuwbouw. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet meer mogelijk is, kan gekozen worden voor afvoeren. Hiertoe dient 15% van het totale plangebied gereserveerd te worden voor waterberging, de zogenaamde "blauwe ruimte".
- De voorziening moet afgestemd zijn op de kenmerken van de ondergrond. Als er goed kan worden geïnfiltreerd, heeft een infiltratievoorziening de voorkeur. Een bovengrondse infiltratievoorziening heeft de voorkeur boven een ondergrondse in verband met onderhoud en beheersbaarheid van de voorziening. Als de infiltratiecapaciteit van de bodem slecht is of de gemiddelde hoogste

grondwaterstand zich dicht bij het maaiveld bevindt, wordt aanbevolen om een opvang van het hemelwater te realiseren die langzaam leegloopt naar het oppervlaktewater.

- Hiervoor is het noodzakelijk om een goede indruk te krijgen van de ondergrond. Boringen met een minimale diepte van 3,50 meter beneden maaiveld en een onderzoek naar de k-waarde (mate van water-doorlatendheid) van de grond zijn hierbij onontbeerlijk. De boring tot minimaal 3,50 meter geeft meteen een beeld van de gemiddelde hoogste waterstand (GHG) ter plaatse.
- Voordat bouwpeilen bepaald worden, dient het totale bouwplan in beeld te zijn voor wat betreft N.A.P.-hoogtes. Dit betreft de DO fase. Met behulp van deze DO fase dient ter bepaling van het bouwpeil met het volgende rekening gehouden te worden; vanaf de erfgrens tot aan de hoofdingang van het bouwwerk dient een oplopend afschot van 2,5% aangebracht te worden, teneinde te voorkomen dat water naar het bouwwerk kan toestromen.
- Van de DO fase dient vervolgens een interactieve en integrale ruimtelijke analyse van het watergedrag gemaakt te worden, een zogenaamde "waterscan". Dit om in kaart te brengen wat in het bouwplan gebeurt als er een T=100 bui valt. Met de waterscan kunnen heel nauwkeurig de waterstromingen over het oppervlak in beeld worden gebracht en komen de kwetsbare delen van het bouwplan in beeld.
- De particulier is in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor de afvoer van hemelwater dat op zijn perceel valt, infiltreren is de eerste optie. Het hemelwater van het perceel mag geen overlast voor de omgeving veroorzaken.

Relatie met voorliggend bestemmingsplan

Met de transformatie van het voormalig Philipsterrein is het vigerend waterbeleid in kaart gebracht, zo ook het GRP. Tevens zijn er verschillende momenten van afstemming met de gemeente en het waterschap geweest waarin het GRP nader besproken is. Dit heeft geresulteerd in de opgestelde watertoets welke wordt behandeld in paragraaf 4.13 en volledig te raadplegen is als Bijlage 27. Het voornemen is mede door de afstemmingsoverleggen in lijn met hetgeen gesteld in het GRP.

3.3.10 Overig sectoraal beleid

Toekomstvisie Roermond 2030

De toekomstvisie Roermond 2030 geeft richting aan de ontwikkeling van de stad tot het jaar 2030. De visie is gebaseerd op vier centrale thema's: duurzaamheid, identiteit, economie en sociale cohesie. Binnen elk thema worden specifieke doelstellingen nagestreefd, zoals het bevorderen van duurzame energie, het versterken van de cultuurhistorische identiteit, het stimuleren van innovatie en ondernemerschap, en het verbeteren van de leefbaarheid en sociale samenhang in de stad.

De visie streeft naar een gezonde en leefbare stad met een sterke identiteit en een evenwichtige economie. Dit wordt onder andere geactualiseerd door het versterken van de binnenstad, het ontwikkelen van duurzame bedrijvigheid en het bevorderen van duurzaamheid en innovatie. Ook wordt er ingezet op het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en het stimuleren van participatie en betrokkenheid van burgers bij de ontwikkeling van de stad.

Relatie met voorliggend bestemmingsplan

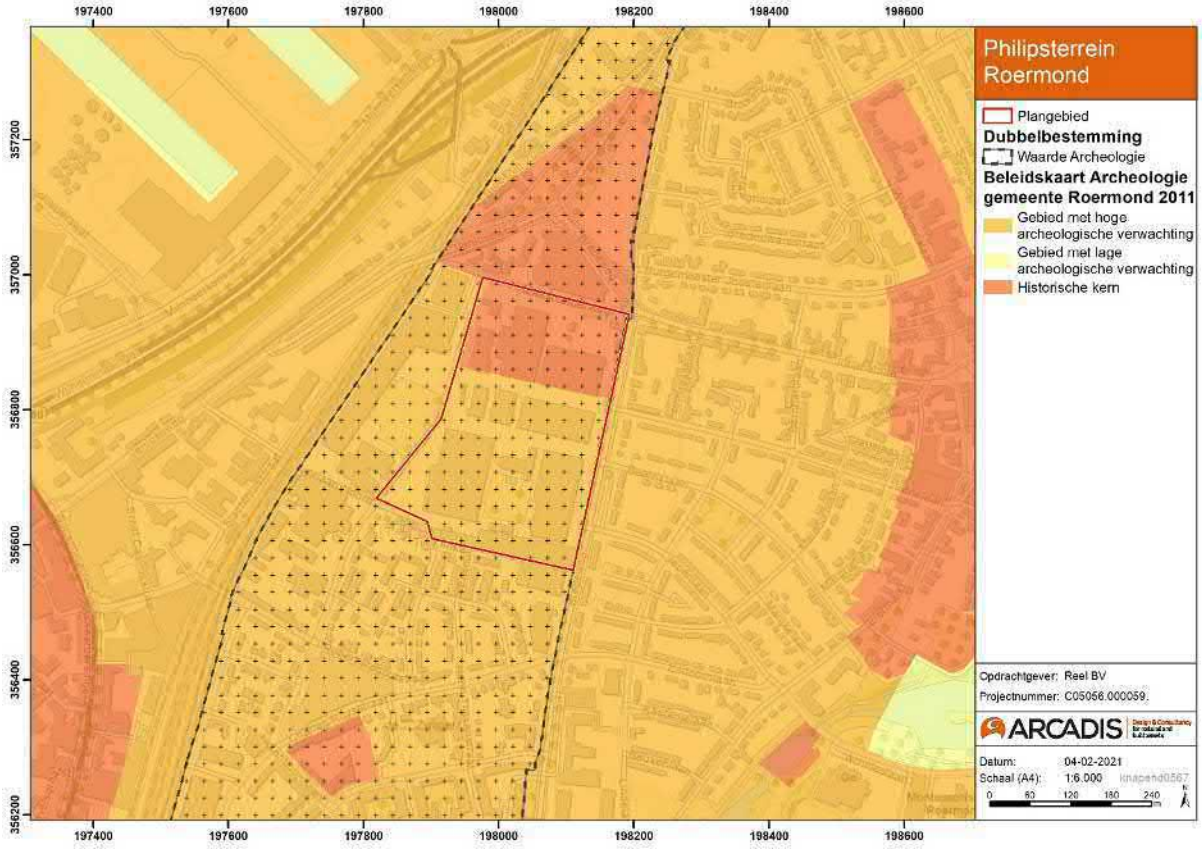
Er kan gesteld worden dat het voornemen in lijn is met de toekomstvisie van Roermond. Alhoewel er op het terrein geen sprake is van cultuurhistorische waarden, maar wel van cultuurhistorisch interessante gebouwen, zorgt de transformatie van het Philipsterrein er met de beeldbepalende identiteit voor dat de cultuurhistorische identiteit versterkt wordt, er ruimte is voor ondernemerschap en leefbaarheid en sociale samenhang bevorderd wordt. Dit laatste niet alleen binnen het terrein, maar ook in relatie tot de directe omgeving (waar dit nu nog een volledig afgesloten terrein betreft zonder interactie met de omgeving). In het gehele proces ter transformatie van het terrein zijn tal van Omgevingslabs georganiseerd om burgers te betrekken bij de transformatie en op deze wijze tot een passend plan te komen dat aansluit op de behoeften.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) moet een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis vergaren over de relevante feiten en de af te wegen belangen. In dit hoofdstuk worden derhalve de ruimtelijk relevante omgevingseffecten beschreven.

4.1 Archeologie

Voor het onderhavige bestemmingsplan is ervoor gekozen om op dit moment nog geen archeologisch onderzoek uit te voeren. Volgens de Beleidskaart Archeologie van de gemeente Roermond worden aan het plangebied de volgende waarden toegekend: 'Gebied met hoge archeologische verwachting' en 'Historische kern', zoals onderstaand figuur toont.



Ter bescherming van deze waarden is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Dit houdt in dat op de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden geen bebouwing mag worden opgericht met uitzondering van de in artikel 14.2 genoemde bouwregels. Conform artikel 14.3 kan bevoegd gezag met een omgevingsvergunning onder genoemde voorwaarden afwijken van het bepaalde in de bouwregels. In de praktijk houdt dit in dat bij ingrepen, zoals ten behoeve van de transformatie van het voormalig Philipsterrein, mogelijk archeologisch (voor)onderzoek uitgevoerd dient te worden als onderdeel van een omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Akoestiek

Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Omdat de nieuwe woningen in de geluidzone van verschillende wegen en een spoorweg liggen, moet conform de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidbelasting van die (spoor)wegen. Het doel van dit akoestisch onderzoek is het toetsen of ter plaatse van het plangebied met nieuwe woningen voldaan wordt aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting van het wegverkeer is berekend voor de toekomstige situatie in 2035, inclusief het verkeer dat gegenereerd wordt door de invulling van het plangebied.

Voor de berekening van het railverkeerslawaai is gebruik gemaakt van de registerdata.

Een klein deel van het plangebied ligt binnen de geluidzone van het industrieterrein Heide Roerstreek. De geluidbelasting vanwege het industrielawaai is berekend en getoetst ter plaatse van de nieuwbouw in het plangebied. De resultaten zijn opgenomen in dit geluidrapport (zie Bijlage 8) en zijn samengevat in paragraaf 4.2.2.

Hierbij zij opgemerkt dat in juli 2024 de verkeerstoets is geactualiseerd op basis van recente verkeerscijfers. De uitkomsten daarvan hebben evenwel ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan geen consequenties voor de resultaten van het akoestisch onderzoek, De bevindingen en conclusies van het akoestisch onderzoek blijven daarmee in stand.

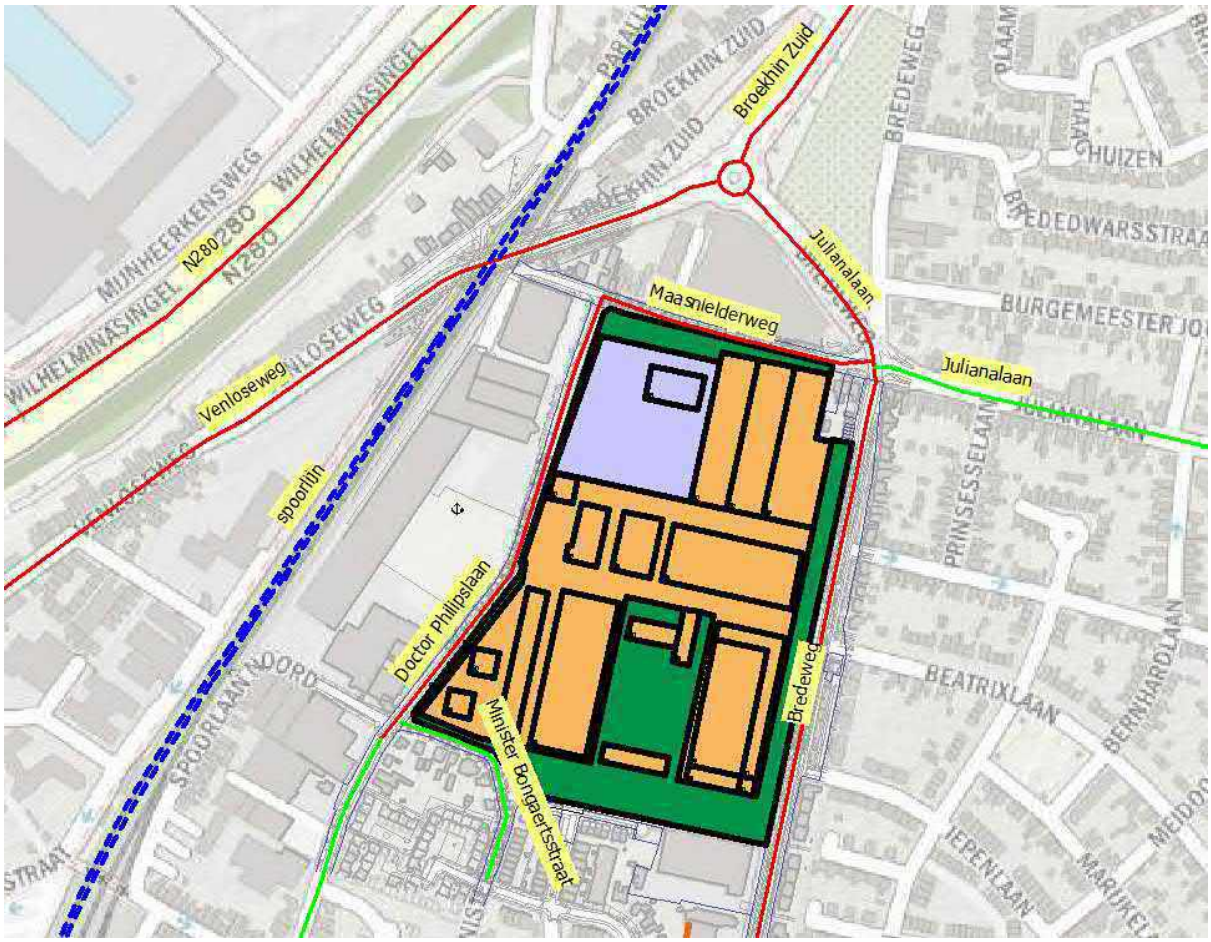
4.2.1 Wettelijk kader

De geluidwetgeving vanwege wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai is uitgewerkt in de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder. In deze paragraaf is een samenvatting opgenomen van die onderdelen van het wettelijke kader die relevant zijn voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

De nieuwe woningen op het voormalig Philipsterrein zijn geprojecteerd in de wettelijke geluidzone van de volgende (spoor)wegen (zie onderstaand figuur):

- Venloseweg/Broekhin Zuid: deze weg bestaat uit 2x1 rijstrook en ligt in stedelijk gebied. De geluidzone is 200 m;
- Bredeweg/Julianalaan: deze weg bestaat uit 2x1 rijstrook en ligt in stedelijk gebied. De geluidzone is 200 m;
- Maasnielderweg: deze weg bestaat uit 2x1 rijstrook en ligt in stedelijk gebied. De geluidzone is 200 m;
- Dr. Philipslaan: deze weg bestaat uit 2x1 rijstrook en ligt in stedelijk gebied. De geluidzone is 200 m;
- N280: deze weg bestaat uit 2x3 rijstroken en ligt ter hoogte van het plangebied deels in stedelijk gebied en deel uit buitenstedelijk gebied. Als geluidzone is 600 m aangehouden;
- Spoorlijn: het plangebied ligt ter hoogte van de referentiepunten 51015, 51017, 51019 en 51021. De plafondwaardes op deze punten bedragen 64 tot 65 dB. Dit betekent dat de geluidzone van de spoorlijn maximaal 300 m breed. Het plangebied ligt binnen 300 m van de spoorlijn.

De Minister Bongaertsstraat heeft geen geluidzone, omdat de maximumsnelheid 30 km/u bedraagt op deze weg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting afkomstig van deze weg wel berekend.



Figuur: ligging van de wegen met een geluidzone (rood) en zonder geluidzone (groen) en spoorlijn (blauwe stippellijn)

Voor een nadere toelichting op het wettelijk kader, de gehanteerde uitgangspunten, de invoergegevens en de rekenresultaten wordt verwezen naar Bijlage 8.

4.2.2 Onderzoeksresultaten

Wegverkeerslawaai

De geluidbelasting van de N280, Bredeweg/Julianalaan, Maasnielderweg, Venloseweg/Broekhin Zuid en de Dr. Philipslaan is berekend ter plaatse van de plangrens. De geluidbelasting is weergegeven na aftrek conform artikel 110g Wgh.

Uit de rekenresultaten blijkt dat:

- De geluidbelasting afkomstig van de N280 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt ter plaatse van de plangrens. De geluidbelasting bedraagt maximaal 50 dB.
- De geluidbelasting afkomstig van de Bredeweg/Julianalaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De geluidbelasting bedraagt maximaal 58 dB.
- De geluidbelasting afkomstig van de Maasnielderweg eveneens de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt . De geluidbelasting bedraagt maximaal 55 dB. De maximaal toegestane waarde van 63 dB wordt niet overschreden.
- De geluidbelasting afkomstig van de Dr. Philipslaan maximaal 50 dB bedraagt en de voorkeursgrenswaarde met 2 dB overschrijdt.
- De geluidbelasting afkomstig van de Venloseweg/Broekhin Zuid de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt.
- De maximaal toegestane waarde van 63 dB langs geen van de onderzochte wegen overschreden wordt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook de geluidbelasting vanwege de Minister Bongaertsstraat berekend (30 km/h). De geluidbelasting afkomstig van deze weg bedraagt maximaal 44 dB en overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet.

Op de hoofdrijbanen van de N280 is reeds een geluidstiller wegdektype dunne deklagen B aangebracht. Met een stiller wegdektype kan de geluidbelasting afkomstig van de Bredeweg, Maasnielderweg en Dr. Philipslaan met enkele dB's worden gereduceerd. Langs de N280 zijn reeds 2 m hoge geluidwallen en -schermen aanwezig. Het plaatsen van geluidschermen langs binnenstedelijke wegen, zoals Bredeweg, Maasnielderweg en Dr. Philipslaan, ligt niet voor de hand. Wel kan bij de verdere uitwerking van het plangebied gekozen worden voor het realiseren van de niet geluidgevoelige bestemmingen op de hoogst geluidbelaste locaties. De niet geluidgevoelige functies schermen dan de woningen af.

Railverkeerslawaai

De geluidbelasting van het railverkeer is berekend ter plaatse van de plangrens. Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting afkomstig van het railverkeer de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschrijdt. De geluidbelasting bedraagt maximaal 61 dB. De maximaal toegestane waarde van 68 dB wordt niet overschreden.

De voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai wordt overschreden op de hogere bouwlagen. Het plaatsen van geluidschermen langs het spoor is daarom geen zinvolle maatregel.

Industrielawaai

Uit de rekenresultaten van het industrieterrein Heide en Roerstreek blijkt dat de geluidbelasting afkomstig van het industrieterrein de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschrijdt ter plaatse van woontoren SR. De geluidbelasting bedraagt maximaal 54 dB(A). De maximaal toegestane waarde van 55 dB(A) wordt niet overschreden. Dit betekent voor het woonblok hogere waarden moeten worden vastgesteld vanwege industrielawaai.

De nieuwe geluidgevoelige bestemmingen liggen binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein, waarvan de geluidzone is vastgelegd in een bestemmingsplan. Het treffen van maatregelen om de geluidbelasting van een industrieterrein te reduceren is voor dit plangebied niet realistisch.

4.2.3 Conclusie en aanbevelingen

Voor wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai blijkt uit de rekenresultaten dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarden overschrijdt, maar de maximaal toegestane waarden niet worden overschreden.

Omdat de voorkeursgrenswaarden worden overschreden, moet naar de mogelijkheden en effectiviteit van maatregelen worden gekeken. Hierbij gaat de voorkeur uit naar bronmaatregelen, gevolgd door het treffen van maatregelen in de overdracht. Als maatregelen de geluidbelasting niet voldoende reduceren of op bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan kunnen hogere waarden worden vastgesteld. Burgemeester en Wethouders zijn het bevoegd gezag voor het vaststellen van hogere waarden. Bij de bouwaanvraag wordt aangetoond dat de normen voor het binnenniveau niet worden overschreden. De norm voor de binnenwaarde bedraagt 33 dB voor wegverkeerslawaai, 35 dB voor railverkeerslawaai en 30 dB(A) voor industrielawaai.

4.3 Beschaduwing

In beschaduwingsonderzoek is de beschaduwing van de transformatie van het voormalig Philipsterrein op haar omgeving onderzocht alsmede de beschaduwing van de bouwblokken onderling. Hierbij wordt getoetst aan gangbare richtlijnen. De schaduwworp van de transformatie op de omgeving is inzichtelijk gemaakt voor maatgevende momenten, tevens zijn berekeningen uitgevoerd waarbij het aantal zonne-uren op gevels van woningen inzichtelijk is gemaakt (zie Bijlage 9).

4.3.1 Wettelijk kader

Er bestaan geen landelijk wettelijk vastgelegde normen of eisen waaraan plannen ten aanzien van de bezonning in relatie tot bestaande of nieuwe functies moeten voldoen. In het Bouwbesluit is wel regelgeving voor daglichttoetreding opgenomen maar die heeft geen betrekking op schaduwwerking van het ene gebouw op het andere.

In Nederland wordt om eventuele hinder ten gevolge van nieuwe gebouwen in kaart te brengen vaak gebruik gemaakt van de zogenaamde *lichte TNO-norm voor bezonning*. Deze norm (of een afgeleide daarvan) wordt door verschillende gemeenten gehanteerd bij het uitvoeren van een bezonningsstudie bij een gebiedsontwikkeling of -transformatie.

De norm gaat uit van het criterium dat woningen ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam moeten krijgen gedurende de periode van 19 februari tot 21 oktober (gedurende 8 maanden). Voor hoek- en doorzonwoningen mag bezonning op zij- of achtergevels worden opgeteld.

In principe geldt de TNO-norm voor alle gevels. In de praktijk zal een noord georiënteerde gevel niet aan de norm kunnen voldoen, omdat enkel in de zomer zonlicht aan de noordzijde schijnt. Doorgaans wordt er derhalve voornamelijk naar oost-, west- en zuidgevels gekeken om de gevolgen van bouwplannen inzichtelijk te maken.

Bovenstaande eisen gelden alleen voor woonfuncties. Er zijn in Nederland geen specifieke eisen gesteld aan beschaduwing van functies zoals kantoren, winkels, hotels of andere gebouwfuncties.

4.3.2 Onderzoeksresultaten

Maatgevende data voor een beschaduwingsstudie zijn onderstaand weergegeven. De zonnestand van 19 februari en 21 oktober enerzijds en 21 maart en 21 september anderzijds is (behoudens het verschil vanwege winter- of zomertijd) identiek. Navolgend wordt 21 juni als maatgevend voor de zomersituatie genomen, 21 september voor lente of herfst en 21 oktober voor de start- en eindperiode van de toetsing.

Datum	Periode	Omschrijving
19 februari	Wintertijd	Start toetsingsperiode TNO norm
21 maart	Wintertijd	Equinox: zon staat loodrecht boven de evenaar
21 juni	Zomertijd	Zomerwende: meest noordelijke zonnestand, langste dag van het jaar
21 september	Zomertijd	Equinox: zon staat loodrecht boven de evenaar
21 oktober	Zomertijd	Einde toetsingsperiode TNO norm

De schaduwtrajecten voor de zomer, herfst en einde toetsingsperiode TNO is per uur inzichtelijk gemaakt. Navolgend is gekeken naar de totale dagelijkse bezonning op gevels op 21 oktober De zonnestand is op deze dag lager dan 21 september of 21 juni. Dit is derhalve een worst-case benadering; de bezonning gedurende de overige periodes zal steeds langer zijn.

De bezonning is uurlijks cumulatief (niet noodzakelijkerwijze aaneengesloten) berekend tussen zonopkomst en -ondergang. Er wordt uitsluitend naar direct invallend zonlicht gekeken bij deze berekeningen. Daglicht (diffuus licht) wordt hierbij niet meegenomen.

De berekening van het aantal zonne-uren op de gevel(s) vindt plaats door iedere 50 cm meetpunten op de gevel te plaatsen. Binnen de periode tussen zonsopgang en -ondergang is vervolgens bepaald indien direct zonlicht op de meetpunten kan vallen en dus niet beschaduwd wordt.

De ontvangst van direct zonlicht is in realiteit afhankelijk van de weersomstandigheden zoals de bewolkingsgraad. De zonne-uren betreft de periode dat de gevel zeker niet belemmerd wordt door beschaduwing van de omgeving.

4.3.3 Conclusiesen aanbevelingen

De transformatie van het voormalig Philipsterrein is geanalyseerd op gebied van bezonning cq. beschaduwing. De prestaties zijn daarbij getoetst aan de TNO-norm, waarbij een minimum van 2 uur bezonning per dag voor een woning wenselijk is. Op basis van de analyse worden de volgende conclusies getrokken:

Schaduwtraject planlocatie

- In de zomer (21 juni) is de schaduwlengte van de planlocatie zeer kort door een hoge zonnestand. Er is in dit geval geen beschaduwing van omliggende bestaande woningen en vrijwel geen onderlinge beschaduwing van nieuwe bouwblokken.
- Ook in de herfst (21 september) en lente is beschaduwing van de bestaande omgeving vrijwel niet aan de orde. Lange schaduwtrajecten komen enkel vroeg en laat op de dag voor en lange(re) schaduwval van hoogbouw reikt niet tot bestaande woningen. Gedurende de middaguren is tussen de bouwblokken aan de noordoostzijde onderlinge beschaduwing, echter voor en na de middag is er nog voldoende direct zonlicht.
- Aan het begin of eind (21 oktober) van de toetsingsperiode zorgt een lage zonnestand voor langere schaduwtrajecten. Gedurende de dag is er desondanks voldoende zonlicht voor omliggende bestaande woningen, enkel aan het einde van de dag worden de woningen aan de Bredeweg na 16 uur beschaduwd. De onderlinge afstand voor de bouwblokken aan de noordoostzijde is relatief kort waarbij er onderlinge beschaduwing tussen volumes voorkomt. Doorheen de dag is er per gevel oriëntatie wel de mogelijkheid voor kortdurende bezonning.

Detail analyse bestaande woningen

- De bezonning op 21 oktober is onderzocht voor woningen aan de noord- en oostzijde van het plangebied. De situatie op 21 september of 21 juni is qua bezonning in alle gevallen positiever.
- Woningen aan de Maasnielderweg (noordzijde perceel) ontvangen ruimschoots voldoende zonlicht (>6 uur) doordat er in de directe nabijheid geen grote bouwvolumes zijn gepland.
- Woningen ten noordoosten van het plangebied aan de Maasnielderweg ontvangen aan de achtergevel en zijgevel 4 uur of meer zon. De noordgevel van deze woningen ontvangt weinig zonlicht vanwege de oriëntatie, de planontwikkeling heeft hier geen invloed op.
- Woningen aan de Bredeweg (oostzijde perceel) ontvangen ook voldoende zonlicht (>4 uur).
- Beschaduwing van bestaande woningen vormt geen knelpunt voor de transformatie.

Detail analyse nieuwe woningen in het plangebied

- Er wordt voornamelijk aan de noordoost- en zuidzijde van het plangebied gebouwmassa toegevoegd. Aan de noordwestzijde en midden in het plangebied zijn kleinschalige torens voorzien.
- De bebouwing aan de zuidwestzijde van het perceel (bouwblok DP, O en C in deze rapportage) ontvangt ruimschoots voldoende zonlicht. De lage gebouwhoogte voorkomt onderlinge belemmeringen waardoor er meer dan 4 uur bezonning op 21 oktober (strengste moment in meetperiode) aanwezig is.
- Bouwblok AB ondervindt onderlinge beschaduwing van de torens aan de westzijde en aangrenzende bebouwing. Voor lage woningen (typologie grondgebonden gezinswoningen) dichtbij de torens is de bezonningsduur een knelpunt. De bezonningsduur per gevel is minder dan 2 uur maar minimaal 1 uur. Als rijwoning of doorzonwoning waarbij de bezonning aan voor- en achtergevel wordt opgeteld voldoen deze woningen op 21 oktober (strengste moment in meetperiode) aan de TNO norm.
- De laagbouw aan de zuidoostzijde van het perceel (blok L) is primair naar het oosten georiënteerd. Deze volumes ondervinden weinig onderlinge beschaduwing uit de omgeving buiten het perceel omdat dit ook laagbouw betreft. Derhalve wordt er ruimschoots aan de bezonningseisen voldaan.

Geconcludeerd wordt dat de beschaduwing ten gevolge van het plangebied naar de omgeving geen belemmering vormt voor de transformatieplannen. Onderlinge beschaduwing van nieuwe bouwblokken is op enkele plaatsen kritisch, voornamelijk ter hoogte van grondgebonden gezinswoningen in bouwblok AB. Als doorzonwoning of rijwoning voldoen deze woningen (en daarmee alle woningen) aan de TNO norm voor bezonning.

4.4 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van de transformatie is een verkennend milieukundig bodem- en asbestonderzoek verricht op het voormalig Philipsterrein te Roermond (zie Bijlage 10). Het terreindeel rond gebouw OC (29.050 m²) is medio 2021 reeds onderzocht (zie Bijlage 11) en gerapporteerd door Arcadis. Het in deze rapportage beschreven onderzochte terrein heeft een oppervlakte van circa 31.080 m². Hiervan is het overgrote deel bebouwd of verhard met klinkers of stelconplaten.

Risicoevaluatie

Voortkomend uit afstemming met de gemeente Roermond en de provincie Limburg is een risicoevaluatie opgesteld (zie Bijlage 12). In deze evaluatie is beoordeeld of er sprake is van humane risico's, ecologische risico's en verspreidingsrisico's.

Vluchtige stoffen

Uit historisch onderzoek blijkt dat bij de voormalige industriële activiteiten een heel scala aan chemische oplos- en toevoegmiddelen is toegepast. In de huidige situatie zijn als potentiële emissiebronnen verontreinigde grond en grondwater aanwezig. De gebouwen (casco) vormen eveneens een potentieel risico omdat deze jarenlang in meer of mindere mate zijn blootgesteld aan oplosmiddelen. Om het humaan toxicologisch risico als gevolg van uitdamping van vluchtige organische componenten (VOC) vanuit de bodem inzichtelijk te maken, zijn binnenluchtonderzoeken uitgevoerd in de gebouwen A, B, C en L. Er zijn geen potentiële bronnen meer bekend vanuit machines, leidingen en opslagtanks. Er is uitgebreid onderzoek uitgevoerd naar mogelijke belemmeringen voor het toekomstig gebruik (zie Bijlage 14, Bijlage 15 en Bijlage 16). De resultaten van de onderzoeken worden hierbij getoetst aan de maximaal toelaatbare concentratie in de lucht (hierna: TCL-waarden). Aan de hand van deze toetsing wordt een uitspraak gedaan over mogelijke nadelige gezondheidseffecten als gevolg van deze blootstelling (humaan-toxicologisch risico).

4.4.1 Wettelijk kader

4.4.1.1 Bodemkwaliteit (chemisch)

Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740+A1 (Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek, NEN, 2016), NEN 5707+C2 (Inspectie en monsterneming van asbest en partijen grond, NEN, 2017) en NTA 5755 (Strategie voor het uitvoeren van nader onderzoek – Onderzoek naar de aard en omvang van bodemverontreiniging, NEN, 2010).

Doel

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of in het freatisch grondwater in gehalten boven de achtergrondwaarde of streefwaarde, of te bevestigen dat (bepaalde delen van) de locatie verontreinigd zijn met de verwachte stoffen.

Het doel van het verkennend onderzoek asbest in de bodem is om na te gaan of de verdenking van verontreiniging met asbest van de bodem terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem.

Op het terrein zijn er vier locaties waar in voorgaande bodemonderzoeken een bodemverontreiniging is aangetoond. Ter plaatse wordt een nader bodemonderzoek uitgevoerd om de aard en omvang van de bodemverontreiniging in beeld te krijgen.

Het bodemonderzoek is niet gericht op het vaststellen van de mogelijkheden voor hergebruik van (eventueel) in een later stadium af te voeren grond. Op hergebruik van grond is onder de huidige wetgeving het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor bodemonderzoek dat in het kader van grondverzet wordt uitgevoerd, gelden andere onderzoeksprotocollen.

Wel zijn de onderzoeksresultaten indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit. Het doel daarvan is om een indicatie te krijgen van de mogelijkheden om eventueel vrijkomende grond te hergebruiken.

Aanpak

Het verkennend milieukundig bodem- en asbestonderzoek wordt voorafgegaan door een vooronderzoek volgens NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, NEN, 2017). Op basis van dit vooronderzoek is een Conceptual Site Model (CSM) opgesteld. In een CSM wordt de verontreinigingssituatie beschreven in de context van de activiteiten en historie van de onderzoekslocatie. Daarnaast wordt een inventarisatie gemaakt van data gaps en leemten in kennis.

Op basis van de resultaten uit het vooronderzoek wordt een onderzoekshypothese geformuleerd. Afhankelijk van eventuele aanwijzingen over de aanwezigheid van een bodemverontreiniging wordt een locatie geclassificeerd als 'verdacht' of 'onverdacht'. Op basis van deze classificatie wordt een hypothese geformuleerd, welke vervolgens aan de hand van de onderzoeksresultaten wordt getoetst. Bij een onderzoek op een 'onverdachte' locatie wordt de hypothese getoetst dat er geen verontreiniging aanwezig is, bij een onderzoek van een verdachte locatie wordt de hypothese getoetst dat wel een (specifieke) verontreiniging aanwezig is.

Daarnaast is het verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek erop gericht om het CSM aan te vullen waar nog data gaps zijn geïdentificeerd.

4.4.1.2 Vluchtige stoffen

Om het humaan-toxicologisch risico ten gevolge van een bodemverontreiniging in kaart te brengen, heeft het RIVM een richtlijn opgesteld welke is omschreven in RIVM rapport 711701048/2007. Deze richtlijn schrijft voor dat luchtmetingen naar vluchtige componenten van verontreinigingen op de volgende locaties moeten worden bepaald:

1. Verblijfsruimte; De concentratie wordt in ieder geval gemeten in een ruimte op de begane grond waar de bewoners of gebruikers zich het meest bevinden. Optioneel kan een meting worden verricht in een tweede ruimte, bijvoorbeeld op de eerste verdieping.
2. Kruipruimte/kelder; Om inzicht te krijgen in de mate van invloed van de aanwezige bodemverontreiniging op de binnenlucht, worden metingen gedaan in kruipruimte en/of kelder (onder maaiveld).
3. Referentiemeting buitenlucht; Om te bepalen of een eventueel verhoogde concentratie het gevolg is van de bodemverontreiniging en niet van externe bronnen, wordt een controlemeting uitgevoerd in de buitenlucht.

Conform de richtlijn van het RIVM is er gedurende een periode van één week (7 dagen) gemeten. Voor een verdere beschrijving van de onderzoekskaders en -methoden wordt verwezen naar de bijlage (Bijlage 14, Bijlage 15 en Bijlage 16).

4.4.2 Onderzoeksresultaten

4.4.2.1 Bodemkwaliteit (chemisch)

Op basis van het vooronderzoek en de beschrijving van het CSM is de onderzoekshypothese en de bijbehorende onderzoeksstrategie geformuleerd.

Aan de hand van inzicht in de bodemopbouw en het grondwater, de waarnemingen in het veld, laboratoriumonderzoek en toetsing van de analyseresultaten en ten slotte interpretatie van voorgenoemden blijkt dat de vooraf opgestelde hypothese 'verdacht' voor de onderzoekslocatie als geheel en de verschillende deellocaties juist is. Elke deellocatie is minimaal licht verontreinigd met PCB en zware metalen. De hypothese dat de locatie verdacht is op de aanwezigheid van asbest wordt verworpen. Er is geen asbest visueel of analytisch aangetoond.

4.4.2.2 Vluchtige stoffen

Potentiële bron: grond- en grondwater

Na beoordeling op detailniveau van de middelen (uitdamping, toxiciteit, werkwijze en toepassing) is tot de conclusie gekomen dat het uitgevoerde onderzoek naar de stofgroepen PCB, VOCl en aromaten

(BTEX) in voldoende mate de lading dekt met betrekking tot het potentiële risico vanuit bodem en grondwater. Met andere woorden: alle overige stoffen die toegepast zijn, worden niet als een potentieel risico gezien. De reden hiervoor is de geringere toxiciteit en vluchtigheid van die overige stoffen. Ten aanzien van mogelijke verontreinigingen onder de gebouwen wordt opgemerkt dat er tot op heden geen aanleiding is een verontreiniging te verwachten die dermate sterk is dat deze door de betonnen vloeren heen uit zo kunnen dampen. Er is uitgebreid bodemonderzoek verricht die dat beeld bevestigd. Alle bodemverontreinigingen zijn naast de gebouwen aangetroffen en te relateren aan rioolsystemen en voormalige opslagtanks in of op de bodem.

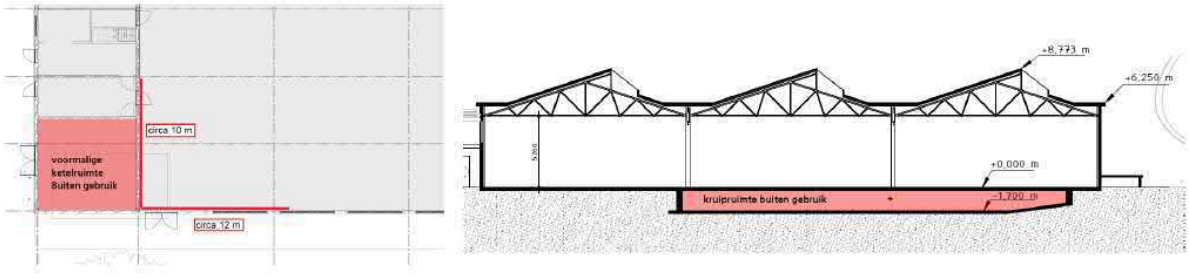
Potentiële bron: gebouw (casco)

De voornaamste potentiële bron van blootstelling vanuit het casco is waarschijnlijk het industriële stof geweest. Dit betreft het stof en vuil dat zich in de loop der jaren op alle oppervlakken van het casco (vloeren, wanden en plafonds) heeft afgezet. Monsterneming hiervan, in maart 2022 (zie Bijlage 14), in gebouw B heeft bevestigd dat dit stof teveel PCB's bevat. Het is het stof zelf dat als risico wordt gezien. Hiervoor zijn beheersmaatregelen genomen om contact hiermee te vermijden (reinigen, afschermen, toegangsverbod, etc). Hierop is direct geadviseerd het gebouw te reinigen van oud stof. Dat is inmiddels gebeurd. De oude vloeren in gebouw A en B zijn afgedekt door nieuwe betonvloeren. Vrijwel alles oude binnenmuren en plafonds zijn verwijderd en het gebouw is stofvrij opgeleverd. Het oude ketelhuis en de kelder in gebouw B zijn afgesloten en vallen onder een volledige gebruiksbeperking.

Vervolgens is, mede op basis van aanvullend historisch onderzoek, besloten tot een aanvullend luchtonderzoek met een breed analysepakket. Hierbij is een screening uitgevoerd op 63 bekende vluchtige stoffen en zijn eventuele onbekende stoffen ook gedetecteerd. Deze brede monsterneming is in juli 2022 (zie Bijlage 15) uitgevoerd op plekken met het hoogste potentiële risico, zoals de ketelruimte, lakspuiterijen en impregneerruimte. Ook is een herhaalde meting van PCB’s in lucht uitgevoerd na een warme periode in juli. De resultaten van dit onderzoek laten geen enkele overschrijding van grenswaarden zien. De licht verhoogde meetwaarden, eveneens onder de grenswaarde van ethanol worden vermoedelijk veroorzaakt door de recente afwerking van de nieuwe betonvloeren met een gangbare harscoating. Ethanol kan daarin voorkomen als oplosmiddel. De vloeren waren circa een week voordat de luchtmetingen zijn gestart geïmpregneerd.

Ten slotte dient te worden opgemerkt dat de luchtmetingen over een periode van 7 x 24 uur zijn uitgevoerd vlak na een periode van tropische warmte in juli 2022. De temperatuur tijdens de meetperiode was wat koeler, maar overdag nog steeds boven kamertemperatuur. Eventuele uitdamping van stoffen heeft op een hoog niveau kunnen plaatsvinden, waarmee aan een belangrijke voorwaarde van het aanvullende luchtonderzoek is voldaan.

Bij een luchtmeting zijn PCB’s gemeten op ca. 1,5 m +mv, vlak naast de muur van het oude casco van de voormalige impregneerruimte in gebouw B. Deze muur vormt de scheiding tussen het ketelhuis, waar een gebruiksbeperking op zit, en de huidige hal B. De meetwaarde van 0,43 ìg PCB/m³ ligt onder de MTR-waarde van 0,5 ìg/m³, zodat er geen directe aanleiding is om maatregelen te nemen. Het MTR-niveau (Maximaal Toelaatbaar Risico) wordt immers niet overschreden. Toch is de benadering van deze grenswaarde voldoende aanleiding om uit voorzorg beheersmaatregelen te nemen om het overschrijden van deze grenswaarde bij toekomstig gebruik te voorkomen. Voor ingebruikname zijn voorzetwanden over een lengte van 10-12 m en de volledige hoogte 5 m, met geventileerde spouw in de zuidwest hoek van gebouw B (de voormalige impregneerderij) geplaatst (zie tekening detail gebouw B).



Gebouw B detail zuidwest hoek met gebruiksbeperking en doorsnede ontoegankelijke kruipruimte(rechts)

Gebouw C en L

Middels een brede screening naar VOS is inzicht verkregen in de mate van blootstelling aan VOS. Uit deze screening komt naar voren dat een 65-tal componenten is aangetroffen, waarvan 17 in een concentratie hoger dan de detectielimiet van de analyse. Echter, het merendeel van deze componenten is waargenomen in zeer lage concentraties; een aantal beneden 1% van de TCL- (Toelaatbare Concentratie in Lucht) of MTR-waarde (Maximaal Toelaatbaar Risico) of ter hoogte van de detectielimiet van de analyse. Daarnaast zijn er een 12-tal componenten aangetroffen boven de detectielimiet, maar deze kunnen niet worden getoetst aan de TCL- of MTR-waarde.

4.4.3 Conclusiesen aanbevelingen

4.4.3.1 Bodemkwaliteit (chemisch)

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op vrijwel de hele onderzoekslocatie is een ophooglaag aanwezig van ca. 1 meter dik. Deze bodemlaag wordt gekenmerkt door bijmenging met puin, kolengruis en baksteen. De herkomst van de opgebrachte laag is vooralsnog onbekend.
- Met name de bovengrond is mede door de opgebrachte laag sterk verontreinigd met PCB. Plaatselijk zijn sterke verontreinigingen met nikkel en/of zink aangetoond. De verontreinigingen vertonen een sterk heterogeen karakter en zijn niet te verklaren door de voormalige bedrijfsactiviteiten in en rond de bedrijfspanden.
- De verontreiniging met PCB in de bovengrond vormt een aandachtspunt voor de voorgenomen transitie van het terrein. In de huidige situatie worden geen risico's verwacht omdat de verontreiniging veelal geïsoleerd is door de aanwezigheid van klinkerverharding. Graafwerkzaamheden kunnen niet zonder veiligheidsmaatregelen uitgevoerd worden en de grond is niet vrij toepasbaar.
- De ondergrond is plaatselijk sterk verontreinigd met PCB's.
- Met het nader bodemonderzoek ter plaatse van het tennisveld is de sterke verontreiniging met zink beter in beeld gebracht. De verontreiniging wordt in verband gebracht met de slakkenlaag. Voor de voorgenomen transitie van dit terreindeel is een sanering van de bovengrond noodzakelijk. Ten westen van het tennisveld is ook een sterke verontreiniging met zware metalen aangetoond.
- De sterke verontreiniging met minerale olie in de diepe ondergrond en grondwater is geverifieerd. De verontreiniging is voldoende horizontaal afgeperkt. Gezien de diepte van de verontreiniging vormt de verontreiniging geen belemmering voor de voorgenomen transitie.
- De verontreiniging met PCB tussen gebouwen E/F en R/S is nader onderzocht. De bodemopbouw en bodemkwaliteit van deze deellocatie vertonen sterke overeenkomsten met de andere terreindelen. Het is niet nodig deze deellocatie als uniek geval van bodemverontreiniging te benaderen.
- Rond gebouw B is in drie van de vijf peilbuizen een sterk verhoogd gehalte PCB aangetoond. Ter plaatse van VB-10 is het gehalte PCB in de bovengrond en grondwater veel hoger dan elders op het terrein aangetoond. Deze verontreiniging met PCB rond gebouw B kan wel in verband gebracht worden met de bedrijfsactiviteiten in het pand. De verdachte ophooglaag is rond gebouw B niet visueel waargenomen. Er kan niet uitgesloten worden dat het voormalige lekkende riool verspreiding van PCB in het grondwater heeft veroorzaakt.
- Er is visueel en analytisch geen asbest in de bodem aangetoond. De gehele onderzoekslocatie is onverdacht op de aanwezigheid van asbest.

Ten slotte worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Aanvullend onderzoek naar de met PCB verontreinigde ophooglaag wordt niet als nuttig beschouwd. De bodemlaag vertoont een heterogeen karakter. Aanbevolen wordt om bij de voorgenomen transitie de risico's van de bodemverontreiniging te beperken door de bestaande gebouwen en verharding in stand te houden. Daar waar onverhard terrein gebruikt wordt voor openbaar groen of tuin wordt aanbevolen om saneringsmaatregelen te treffen (ontgraven of isoleren) om de bodem geschikt te

maken voor het toekomstige gebruik en risico's te voorkomen. Een en ander is verder behandeld in de risicoevaluatie (zie Bijlage 12).
- De grondwaterkwaliteit is geen directe belemmering voor de voorgenomen transitie, aangezien het grondwater zich op 8 meter onder maaiveld bevindt. Aanbevolen wordt om de herkomst en verspreiding van de verontreiniging met vinylchloride in peilbuis P04 nader te onderzoeken. Voor eventuele waterberging op het terrein speelt de grondwaterkwaliteit een belemmerende rol. Aanbevolen wordt om na te gaan welke impact de verontreiniging met PCB en minerale olie heeft bij het vasthouden van regenwater op het terrein.
- Aanbevolen wordt om de bodemkwaliteit te verbeteren tot kwaliteitsklasse Wonen op het moment dat graafwerkzaamheden in de bodem zich voordoen (werk-met-werk-maken) bijvoorbeeld aanleg tuinen en openbaar groen.
- Daarnaast geldt dat bij alle grondwerkzaamheden rekening gehouden moet worden met het vrijkomen van verontreinigde grond waarmee conform de geldende wet- en regelgeving (Besluit Activiteiten Leefomgeving) op milieuhygiënisch verantwoorde wijze mee moet worden omgegaan.

Aan de uit het onderzoek voortkomende aanbevelingen wordt opvolging gegeven.

Risicoevaluatie
- Uit de risicoevaluatie komt naar voren dat er in de toekomstige situatie op de locatie geen sprake is van humane risico’s als gevolg van de aanwezigheid van zware metalen in de grond. Uitzondering hierop betreft boring VO-004, waar in de toekomstige situatie sprake is van een humaan risico voor lood.
- In de toekomstige situatie zijn er geen humane risico’s ter plaatse van terreindelen die de functie ‘plaatsen waar kinderen spelen’, of een minder gevoelige functie krijgen. Een uitzondering hierop betreft een strook die grenst aan de zuidzijde van gebouw B (bij boringen VB-10 en VB-11).
- In een zone aan de noordwestzijde van gebouw OC is voor de toekomstige functie ‘wonen met tuin’ sprake van een humaan risico als gevolg van de aanwezigheid van PCB in de bovenste meter van het profiel.
- Er zijn geen ecologische risico’s of verspreidingsrisico’s.

Bij het geschikt maken van het terrein (of terreindelen) voor de toekomstige functie dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond te voldoen aan de maximale normwaarden die horen bij de desbetreffende functie van het terrein(deel). Specifiek ten aanzien van bovengenoemde risico’s worden de volgende mitigerende maatregelen getroffen:
- Boring VO-004 bevindt zich ter plaatse van de toekomstige parkeergarage. Voor de realisatie van de parkeergarage wordt de verontreinigde grond ter plaatse ontgraven en afgevoerd naar een erkende verwerker;
- Ter plaatse van de sterke PCB-verontreiniging ten zuiden van gebouw B bevindt zich een terreinverharding. Bij het toekomstig gebruik wordt deze verharding in stand gehouden;
- Voorafgaand aan de realisatie van tuinen aan de noordwestzijde van gebouw OC wordt de met PCB’s verontreinigde grond ontgraven en afgevoerd naar een erkende verwerker. Vanwege de heterogeen voorkomende PCB-verontreinigingen zullen alle tuinen alsmede onverharde voorzieningen worden voorzien van een schone grondlaag van minimaal 1 meter.

Bovengenoemde saneringsmaatregelen worden uitgewerkt in een saneringsplan dat ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan het bevoegd gezag: de provincie Limburg. In dit saneringsplan worden ook gebruiksbeperkingen opgenomen die van toepassing zijn bij toekomstige werkzaamheden en gebruik van het terrein, hierbij is ten minste aandacht voor:
- Veiligheidsmaatregelen bij het graven in verontreinigde grond (CROW 400) en het opbreken of doorboren van vloeren en terreinverhardingen;
- Vaststellen van de kwaliteit van te ontgraven grond voor hergebruik of afvoer naar een erkende verwerker;

- Maatregelen ter plaatse van voorzieningen voor hemelwaterinfiltratie.

In lijn met de risicoevaluatie is een en ander geborgd in de planregels middels een specifieke gebruiksregel (zie artikel 11.4) en een voorwaardelijke verplichting (zie artikel 17.6).

4.4.3.2 Vluchtige stoffen

De huidige analyseresultaten en uitgebreide screening van vluchtige stoffen (recente bemonsteringen en onderzoeken voor bodem en lucht, historisch gebruik periode 1947-2005) hebben geen meetresultaten opgeleverd die in de buurt van grenswaarden liggen. Er zijn dus ook geen verhoogde waarden gemeten die duiden op afbraak van VOCl in de diepere bodem of van bodemverontreiniging anderzins.

Een ingebruikname van de gebouwen A, B en Z en de buitenruimte is zonder risico's voor alle gebruikers mogelijk als bovenstaande voorzetwanden in gebouw B zijn opgenomen en de voormalige ketelruimte en de kruipruimte in gebouw B ontoegankelijk en buiten gebruik zijn voor gebruikers.

Ten aanzien van gebouwen C en L wordt geconcludeerd dat er op de meetposities ten tijde van het onderzoek geen sprake is van een humaan-toxicologisch risico als gevolg van uitdamping van VOC vanuit de aanwezige bodemverontreiniging. Ten behoeve van gebouw C is een aanvullende memo opgesteld (zie Bijlage 13) waarin geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het gebouw contact met een mogelijke PCB-verontreiniging onder de vloeren voorkomen wordt door het handhaven van de vloeren. Omdat PCB niet vluchtig is, zijn er ook geen risico's voor uitdamping van verontreinigingen naar de binnenlucht. Wel wordt het advies van de GGD in acht genomen om bij aanpassingen van de vloer een na-meting uit te voeren om uit te sluiten dat er aanvullend uitdamping plaatsvindt naar de gebruiksruimten. Zowel in het onderzoek uit 2016 als ook in het onderzoek uit 2021 zijn er ter plaatse van het gebouw maximaal licht verhoogde gehalten aan aromaten en VOCl in de bodem aangetroffen. Ook voor deze stoffen is er derhalve geen sprake van risico's voor uitdamping. Onderzoek dat is uitgevoerd naar de binnenlucht bevestigd deze conclusie.

Gesteld wordt dat in deze fase van de planvorming voldoende onderzoek heeft plaatsgevonden ten aanzien van vluchtige stoffen. De resultaten van de binnenluchtmetingen vormen, zoals genoemd, geen belemmering ten aanzien van de procedure.

4.5 Cultuurhistorie

4.5.1 Wettelijk kader

De erfgoedwaarden die in verband kunnen worden gebracht met het plangebied zijn uiteengezet op basis van historisch kaartmateriaal, de cultuurhistorische waardenkaart van Limburg en op basis van geschreven bronnen. Dit is gedaan aan de hand van de zes pijlers van erfgoed (zie Bijlage 7):

- Historisch landschap
- Natuurlijk erfgoed
- Immaterieel erfgoed
- Gebouwd erfgoed
- Collecties en objecten
- Risico's en kansen

4.5.2 Onderzoeksresultaten

Het uitgangspunt van de transformatie is het gebied integraal te transformeren met respect voor de bestaande historische kwaliteiten van zowel de industriële bebouwing als de ruimtelijke opbouw van het terrein.

Door het terrein een nieuwe functie te geven en de omgeving te transformeren tot een levendig stadsdeel, wordt een einde gemaakt aan het verval van het terrein. Het terrein kan hierdoor een waardevolle culturele en economische functie vervullen waar mensen afkomstig uit Roermond en daarbuiten van kunnen genieten.

Op het historische kaartmateriaal is te zien dat het stratenpatroon grenzend aan het terrein overeenkomt met de historische situatie in de 16de eeuw. Het terrein zelf bestond in deze tijd tot en

met de 19de eeuw uit bouwland. Op de minuutkaart uit de eerste helft van de 19de eeuw is verder te zien dat de naam 'Vrije Velde' al werd gebruikt voor de omgeving waar het plangebied deel van uitmaakt. Mogelijk verwijst deze naam naar het vrije schootsveld van de vesting Roermond.

In de 20ste eeuw en dan vooral vanaf de vestiging van Philips op het terrein in 1947 wordt het terrein steeds verder bebouwd met fabriekshallen en bijbehorende gebouwen. Ook de bouwlanden grenzend aan het terrein worden steeds verder bebouwd, voornamelijk met woonwijken. Het stratenpatroon wordt verder uitgebreid maar de wegenstructuren die op kaart van Jacob van Deventer uit de 16de eeuw te zien zijn, zijn nog steeds herkenbaar.

Kenmerkende elementen op het terrein zijn de oude bomen, de gebouwen in de stijl van de *Shake-hands-architectuur*, de gevel van de hoofdingang aan de Bredeweg, het entreegebouw, het kunstwerk van Boessen, de hoofdlaan van het terrein met beeldbepalende buizenstraten, de cultuurhistorisch waardevolle bomen, de kastenfabriek, het ketelhuis, de oude hallen ten noorden van de hoofdlaan, de tennisbaan met kantinegebouw en het brandweergebouwtje aan de Maasnielderweg. Hierbij hoort ook het personeelsgebouw met vooruitspringende entree, de tuin en de vijver. Samen vormen deze elementen een cultuurhistorisch waardevol ensemble.

4.5.3 Conclusiesen aanbevelingen

Om de cultuurhistorische- en herinneringswaarde van het terrein te behouden is geadviseerd kenmerkende en beeldbepalende elementen te behouden. Het toevoegen van veel nieuwe beeldbepalende elementen zonder relatie met het verleden van deze plek kan de herinneringswaarde en herkenbaarheid van het terrein verstoren en wordt om deze reden niet aangeraden.

Door middel van bouwhistorische onderzoeken met waardestellingen van het interieur en exterieur van de gebouwen op het terrein kunnen de behoudenswaardige elementen nog worden aangevuld. Daarmee kunnen in samenwerking met de wensen uit de wijk goed onderbouwde keuzes voor het ontwerp worden gemaakt.

In het (ontwerp)proces voor de transformatie van het terrein zijn bijeenkomsten georganiseerd met de omgeving. Daarbij zijn verhalen over het verleden van de wijk en het terrein opgehaald. Hierdoor werden mensen betrokken bij het inventariseren van waardevolle elementen op het terrein.

In het SO is rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorisch interessante gebouwen; gebouwen blijven grotendeels behouden en worden getransformeerd en het stratenpatroon is tevens meegenomen, getuige de assen (zie ook paragraaf 2.3.3.1). Het gebied wordt weer beleefbaar en functioneel gemaakt met een centrale rol voor de cultuurhistorisch interessante gebouwen die het terrein reeds kent.

4.6 Ecologie

4.6.1 Wettelijk kader

De werkzaamheden die gepaard gaan met de transformatie van het voormalig Philipsterrein kunnen leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten, en daarmee overtreding van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het is daarom noodzakelijk om inzicht te krijgen in de aanwezigheid van beschermde soorten en of de voorgenomen ingrepen leiden tot negatieve effecten op deze soorten.

Een activiteitenplan is opgesteld (zie Bijlage 17). In dit activiteitenplan zijn de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken in het kader van de soortbescherming van de Wnb beschreven en is een toetsing aan de verbodsbepalingen van de Wnb opgenomen. De toetsing is aangevuld met een mitigatieplan en onderbouwing voor een ontheffingsaanvraag in het kader van de soortbescherming van de Wnb. Deze rapportage dient dan ook als onderbouwend document voor het doorlopen van een ontheffingsprocedure van de soortbescherming in het kader van de Wnb.

Stikstof

De belasting van de Natura 2000-gebieden rondom de emissiebronnen is berekend met behulp van de online-applicatie Aerius-Calculator (versie 2023.0.1). Aerius-Calculator is een rekenprogramma om de verspreiding van stoffen in de lucht te simuleren. Daarnaast berekent het model hoeveel van die stoffen

per hectare terechtkomt (depositie). De stikstofdepositieberekeningen zijn aan de hand van de uitgangspunten en rekenresultaten van de realisatiefase en gebruiksfase beschreven in een memo (zie Bijlage 18). De Aeriusberekeningen zijn bij deze memo bijgevoegd.

Emissie door mobiele werktuigen en bouwverkeer

Gedurende de werkzaamheden worden mobiele werktuigen ingezet. De uitstoot is afhankelijk van het brandstofverbruik, het aantal draaiuren, het motorische vermogen en de stageklasse van het materieel. Hierin zijn het aantal draaiuren en het motorische vermogen van het materieel projectafhankelijk. Voor een beschrijving van de gehanteerde rekenmethode en de emissiebepaling voor de inzet van mobiele werktuigen en bouwverkeer in de realisatiefase (t.a.v. stageklasse, brandstof- en AdBlue verbruik en utiliteitsvoertuigen) wordt verwezen naar de memo.

Uitgangspunten

- Referentiesituatie

De referentiesituatie bestaat uit het huidig gebruik van het voormalig Philipsterrein. In de huidige situatie is sprake van stikstofemissie door (industriële) gasketels ten behoeve van verwarmingsprocessen. Nadere duiding van de referentiesituatie is opgenomen in bijlage 3 van de Memo Uitgangspunten stikstofdepositieberekening transformatie voormalig Philipsterrein Roermond (zie Bijlage 18 bij deze toelichting). In deze emissiebepaling is aangenomen dat de ketels voldoen aan de eisen uit het activiteitenbesluit en dat het zuurstofgehalte in het droge rookgas 3% bedraagt. De emissie-eis voor de ketels is dan gelijk aan 70 mg NOx/Nm^3 rookgas. De emissiefactor is daarna bepaald met de CalComEmis tool van de Rijksoverheid.

- Realisatiefase

Gedurende de realisatiefase worden mobiele werktuigen ingezet voor de transformatie van het voormalig Philipsterrein in Roermond. Het soort materieel dat ingezet wordt, is afkomstig uit de SSK raming die door Arcadis opgesteld is. Er is voor de werktuigen uitgegaan van conventioneel en modern dieselmaterieel van Stage V. Het brandstofverbruik van de werktuigen in liter per uur is bepaald aan de hand van de AUB-methode van TNO. Door dit verbruik per werktuig te vermenigvuldigen met het aantal draaiuren, wordt een totaal brandstofverbruik per werktuig verkregen. De transformatie van het voormalig Philipsterrein, neemt naar verwachting circa 4 jaar in beslag. De bouwactiviteiten zijn gelijkmatig over deze vier jaar verdeeld, waarmee ieder jaar een gelijke stikstofemissie optreedt. Naar verwachting zal de transformatie van het terrein in 2025 van start gaan, waarmee dit ook het maatgevend rekenjaar is. De jaren na 2025 reflecteren door schoner worden van het wagenpark steeds lagere emissiefactoren, waardoor de verkeersemissies in de jaren na 2025 dalen.

Naar verwachting is de transformatie van het terrein in 2028 gereed. Het eerste volledige kalenderjaar van gebruik is dan 2029, wat daarmee het maatgevend rekenjaar voor de gebruiksfase is. Rekenjaar 2029 geldt voor zowel de referentiesituatie als de plansituatie. Met het rekenjaar worden de emissiefactoren toegepast zoals deze gelden voor 2029. De emissiefactoren voor de huidige en toekomstige jaren worden jaarlijks vastgesteld voor het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Deze emissiefactoren laten een dalende trend zien door schoner worden van het Nederlandse wagenpark.

Door de emissiefactoren van 2029 toe te passen op de verkeersaantallen van 2023 voor de huidige situatie, wordt de emissie voor de referentiesituatie onderschat. Andersom geldt dat voor de plansituatie hoge verkeeraantallen gehanteerd zijn, met hoge emissiefactoren. Hiermee wordt de emissie in de plansituatie overschat.

Door de onderschatting van de emissie in de referentiesituatie en tegelijkertijd overschatting van de emissie in de plansituatie, is er sprake van een worst-case benadering.

- Gebruiksfase

Door de transformatie van het terrein naar een mixed-use programma, zal er meer verkeer naar het

gebied gaan rijden. Deze verkeersaantrekkende werking zorgt mogelijk voor een toename van de stikstofdepositie. Om dit te onderzoeken, zijn de verkeersgegevens uit het verkeersrapport (zie Bijlage 26) opgenomen in de stikstofdepositieberekening. De verkeersintensiteiten op de wegen rond het plangebied in het verkeersrapport, en daarmee voorliggend onderzoek, zijn afkomstig uit het Verkeersmodel Limburg, regiomodel Midden-Limburg, prognosejaar 2040Hoog_V23. Verkeersgeneratie vanwege de plansituatie is afkomstig uit ASVV 2021 van het CROW.

Het gehanteerde basisjaar is 2018, en het prognosejaar is 2040. Ten behoeve van het stikstofdepositieonderzoek zijn deze verkeerscijfers omgerekend naar zichtjaren 2023 zijnde de referentiesituatie (huidige situatie) en 2035 zijnde de plansituatie. Door de referentiesituatie en plansituatie met elkaar te vergelijken, wordt het effect van de plansituatie op de stikstofdepositie berekend.

De aanwezige gebouwen op het terrein, gaan na de transformatie ‘van het gas af’ en hebben daarmee geen stikstofemissie meer.

4.6.2 Onderzoeksresultaten

Het soortgericht onderzoek laat zien dat in het plangebied beschermde functies zijn vastgesteld van vier beschermde soorten:

- Das: Er zijn twee stadsdassen aanwezig in één actieve burcht met twee individuen en sinds voorjaar 2024 met 3 of 4 jongen. Het foerageergebied blijft onveranderd.
- Gewone dwergvleermuis: drie zomerverblijfplaatsen en negen paarterritoria.
- Steenmarter: verblijfplaatsen in alle leegstaande gebouwen.
- Teunisbloempijlstaart: één voortplantingslocatie.

Daarnaast zijn van de vleermuissoorten laatvlieger, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis en watervleermuis enkele passerende en/of foeragerende individuen vastgesteld.

Van algemeen voorkomende soorten komen de volgende soortgroepen voor in het plangebied:

- Amfibieën.
- Broedvogels.
- Zoogdieren.

Overige beschermde soorten en functies zijn op basis van dit onderzoek uitgesloten in het plangebied.

Vervolgens is per relevante soort(groep) beschreven in hoeverre de voorgenomen werkzaamheden een negatief effect hebben op de aanwezige en te verwachten beschermde soorten. Daarna zijn de vastgestelde effecten getoetst aan de Wnb alvorens mitigerende en compenserende maatregelen toe te passen. In de effectbeoordeling wordt onderscheid gemaakt tussen korte- en lange termijneffecten van de werkzaamheden in het kader van de transformatie van het plangebied. Per soort(groep) worden de effecten hieronder beschreven.

Das en steenmarter

Met de aanvankelijke planopzet – waarop het uitgevoerde onderzoek is gebaseerd – werden de volgende negatieve effecten ten aanzien van de das verwacht. De planopzet is inmiddels echter gewijzigd. Zo wordt de beoogde folly niet langer mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Ook zal de bestaande dassenburcht op natuurlijke wijze worden afgeschermd. De wijze waarop, wordt afgestemd met het bevoegd gezag. Uitgangspunt hierbij is dat deze natuurlijke afscherming voor mensen moeilijk doordringbaar is. Voor de das blijft voldoende functioneel leefgebied over om te kunnen blijven foerageren. Door deze aanpassingen is paragraaf 6.2.3 van het Activiteitenplan (Bijlage 17) niet langer relevant en is daarom komen te vervallen.

Negatieve effecten op de das als gevolg van de werkzaamheden zijn als volgt:

- Korte termijn: verstoring en sterfte van individuen en verstoring van verblijfplaatsen.
- Korte termijn: (tijdelijk) verlies van verblijfplaatsen. Hierbij bestaat de kans dat de lokale populatie

minder geschikte verblijfsmogelijkheden ter beschikking heeft en dus gevoeliger is voor overige veranderingen binnen de deelpopulaties.
- Lange termijn: de ingreep leidt tot een toename in menselijke activiteiten, waardoor het plangebied mogelijk minder geschikt of ongeschikt is als leefgebied voor de soorten.

Gewone dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis en watervleermuis

Negatieve effecten op vleermuizen als gevolg van de werkzaamheden zijn als volgt:
- Korte termijn: verstoring en sterfte van individuen en verstoring van verblijfplaatsen (gewone dwergvleermuis).
- Korte termijn: (tijdelijk) verlies van verblijfplaatsen (gewone dwergvleermuis). Hierbij bestaat de kans dat de lokale populatie minder geschikte verblijfsmogelijkheden ter beschikking heeft en dus gevoeliger is voor overige veranderingen binnen de deelpopulatie.
- Lange termijn: de ingreep leidt niet tot aantasting van foerageergebied en vliegroutes en daarmee niet tot een negatief effect op de functionaliteit van buiten het projectgebied gelegen verblijfplaatsen en lokale populaties (alle soorten).

Teunisbloempijlstaart

Negatieve effecten op de teunisbloempijlstaart als gevolg van de werkzaamheden zijn als volgt:
- Korte termijn: verstoring en sterfte van individuen en verdwijnen van waardplanten.
- Korte termijn: (tijdelijk) verlies van waardplanten. Hierbij bestaat de kans dat de lokale populatie minder geschikte voortplantingsmogelijkheden ter beschikking heeft en dus gevoeliger is voor overige veranderingen binnen de deelpopulatie.
- Lange termijn: herinrichting van het plangebied leidt mogelijk tot het verdwijnen van geschikte standplaatsen voor de waardplanten van de vlinder en daarmee tot het verdwijnen van geschikte voortplantingsmogelijkheden.

Algemeen voorkomende amfibieën, broedvogels en zoogdieren

Mogelijk is sprake van negatieve effecten op algemeen voorkomende grondgebonden soorten zoogdieren en amfibieën en op algemene broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten.
- Korte termijn: verstoring en sterfte van individuen en verstoring van verblijfplaatsen van algemeen voorkomende amfibieën, vissen en zoogdieren.
- Korte termijn: verstoring en sterfte van individuen en verstoring van nestlocaties van algemene broedvogels bij werkzaamheden in het broedseizoen.
- Lange termijn: tijdelijk en permanent verlies van nestlocaties van algemene broedvogels. Hiermee bestaat de kans dat de lokale populatie minder geschikte verblijfsmogelijkheden ter beschikking heeft en dus gevoeliger is voor overige veranderingen binnen de deelpopulatie.

Toetsing Wnb

De algemene broedvogels behoren tot de categorie Vogelrichtlijn van de Wnb (Art. 3.1 Wnb) en de vleermuizen en teunisbloempijlstaart tot de categorie Habitatrichtlijn (Art. 3.5 Wnb). De das, steenmarter en algemene amfibieën en zoogdieren behoren tot de categorie ‘andere soorten’(Art. 3.10 Wnb). Op grond van de beschreven effecten vindt mogelijk overtreding plaats van verbodsbepalingen van de Wnb, zie onderstaande tabellen.

Vogelrichtlijnsoorten:	Verbodsartikelen:	Art. 3.1.1	Art. 3.1.2	Art. 3.1.3	Art. 3.1.4	Art. 3.1.5
Algemene broedvogels	Bescherming: Categorie 5	X	X			

Art. 3.1.1: Het is verboden vogels te doden of te vangen.
Art. 3.1.2: Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.
Art. 3.1.3: Het is verboden eieren van vogels te rapen en deze onder zich te hebben.
Art. 3.1.4: Het is verboden vogels opzettelijk te storen.
Art. 3.1.5: Het verbod om te verstoren is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

Habitatrichtlijnsoorten:	Verbodsartikelen:	Art. 3.5.1	Art. 3.5.2	Art. 3.5.3	Art. 3.5.4	Art. 3.5.5
Vleermuizen	Bescherming: HR IV	X	X		X	
Teunisbloempijlstaart	Bescherming: Bern II, HR IV	X	X	X	X	

Art. 3.5.1: Het is verboden de dieren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.
Art. 3.5.2: Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren.
Art. 3.5.3: Het is verboden eieren opzettelijk te vernielen of te rapen.
Art. 3.5.4: Het is verboden voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen.
Art. 3.5.5: Het is verboden planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Andere soorten:	Verbodsartikelen:	Art. 3.10.1a	Art. 3.10.1b	Art. 3.10.1c
Das	Bescherming: Andere soorten	X	X	
Steenmarter	Bescherming: Andere soorten	X	X	

Art. 3.10.1a: Het is verboden in het wild levende soorten opzettelijk te doden of te vangen.
Art. 3.10.1b: Het is verboden vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen opzettelijk te beschadigen of te vernielen.
Art. 3.10.1c: Het is verboden planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

De provincies en het Rijk hebben in hun verordeningen uit de lijst van 'Andere soorten' diersoorten aangewezen waarvoor een vrijstelling geldt en dus geen ontheffing van verbodsbepalingen voor hoeft te worden aangevraagd. Voor de steenmarter en algemene amfibieën, vissen en zoogdieren geldt binnen de Provincie Limburg deze (periodieke) vrijstelling. Voor de steenmarter geldt een vrijstellingsperiode van buiten het kraamseizoen: vrijgesteld in de periode van 15 augustus t/m februari. Daarbuiten is de soort niet vrijgesteld en dienen mitigerende en/of compenserende maatregelen opgenomen te worden. De andere algemene soorten zijn jaarrond vrijgesteld en deze zijn in de toetsing verder niet meer meegenomen. Voor deze soorten blijft wel de zorgplicht van kracht.

Door de voorgenomen transformatie van het terrein worden aanwezige vogels en vleermuizen (enkel gewone dwergvleermuis) mogelijk gedood of verstoord en verdwijnen de nest-, rust- of verblijfplaatsen. De verbodsartikelen 3.1 lid 3, 4 en 5 zijn niet van toepassing, omdat geen eieren worden geraapt en geen verstoring van toepassing is waardoor de staat van instandhouding in het gedrang komt. Algemene soorten broedvogels zijn in staat alternatieven in de omgeving, zoals groenstructuren langs de N280 en in stadsparken en tuinen, te vinden. De overige verbodsartikelen 3.5 lid 5 en 3.10 lid 1c zijn niet van toepassing, omdat geen beschermde plantensoorten aanwezig zijn in het plangebied. Voor alle in het wild levende soorten is de zorgplicht (Art.1.11) van kracht. Voor de algemene amfibieën en zoogdieren die mogelijk incidenteel in het plangebied voor komen geldt alleen de zorgplicht.

Om de voorgenomen ingreep uit te kunnen voeren binnen de kaders van de Wnb, zijn maatregelen noodzakelijk om een negatief effect op individuele dieren, verblijfplaatsen en leefgebied te voorkomen. In dit stadium kan reeds geconcludeerd worden dat voor de werkzaamheden, waarbij feitelijke verblijf- en voortplantingsplaatsen van de gewone dwergvleermuis, steenmarter en teunisbloempijlstaart verloren gaan, een ontheffingsprocedure noodzakelijk is, omdat verblijf- en voortplantingsplaatsen verloren gaan.

De mitigerende maatregelen die noodzakelijk zijn om overtreding van de verbodsbepalingen zo veel mogelijk te voorkomen en de compenserende maatregelen die nodig zijn om een aantasting van de gunstige staat van instandhouding te voorkomen zijn beschreven in hoofdstuk 6 van Bijlage 17. Het toepassen van deze maatregelen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden is niet vrijblijvend. Aan de eisen uit het mitigatie- en compensatieplan zal worden voldaan. Tevens is hiervoor een voorwaardelijke verplichting voor opgenomen (zie artikel 17.9).

Stikstof

- Realisatiefase

De Aerius rapportages voor de realisatiefase is opgenomen in bijlage 2 van de uitgangspuntenmemo van de stikstofdepositieberekeningen (zie Bijlage 18). Voor het maatgevend jaar in de bouwfase is sprake van een (tijdelijke) afname van stikstofdepositie van 0,02 mol/ha/jaar. Hiermee is dus *geen* sprake van

een toename van stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

- Gebruiksfase

De Aerius rapportages voor de realisatiefase is tevens opgenomen in bijlage 2 van de uitgangspuntenmemo van de stikstofdepositieberekeningen (zie Bijlage 18). Voor de gebruiksfase is sprake van een afname van stikstofdepositie vanwege de projectbijdrage van 0,02 mol/ha/jaar op Swalmdal. Hiermee is dus *geen* sprake van een toename van stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

- Hersteldoelhexagonen

Op 17 juni 2024 heeft de Raad van de EU de Natuurherstelwet goedgekeurd. Hiermee geldt een natuurherstelverplichting in alle Europese landen. In de afgelopen jaren zijn in Nederland habitats verdwenen - en niet op een andere locatie voor hetzelfde oppervlak teruggekomen. Nederland moet deze natuur dus herstellen.

Hierom wordt sinds de release van Aerius 2024 bij de Aerius rapportage ook een rapportage met hersteldoelhexagonen meegestuurd. Deze zijn eveneens opgenomen in bijlage 2 van de uitgangspuntenmemo van de stikstofdepositieberekeningen (zie Bijlage 18). Uit deze rapportage blijkt dat er geen hersteldoelhexagonen geraakt worden.

4.6.3 Conclusiesen aanbevelingen

Verbodsbepalingen

Door de voorgenomen werkzaamheden vindt, na mitigatie, geen overtreding plaats van verbodsartikelen 1.11 (Zorgplicht), algemene broedvogels; 3.1 lid 1 en 2, gewone dwergvleermuis; 3.5 lid 1 en 2, teunisbloempijlstaart; 3.5 lid 1, 2 en 3 en das; 3.10 lid 1a. Wél is sprake van overtreding van de verbodsartikelen van gewone dwergvleermuis en teunisbloempijlstaart; 3.5 lid 4 en das; 3.10 lid 1b.

Ontheffing

Voor het project is een ontheffingsaanvraag ingediend bij de Provincie Limburg. Deze ontheffingsaanvraag is voor overtreding van Artikel 3.5 lid 4 van de Wnb, voor zover deze van toepassing is op het wegnemen van vaste rust-, verblijf- en voortplantingsplaatsen van de gewone dwergvleermuis en teunisbloempijlstaart.

Volgens de wettelijke termijnen betreft de doorlooptijd van een procedure minimaal dertien weken maar maximaal twintig weken met kans op verdere procedure vertraging en is een ontheffing maximaal vijf jaar geldig met mogelijkheid tot verlenging. Het veldonderzoek is maximaal drie jaar geldig, waarna deze dient te worden geactualiseerd.

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. 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. Hiermee is afdoende zicht op een ontheffing Wnb ten behoeve van de transformatie van het plangebied met de afgegeven planning. In hoofdstuk 8 van Bijlage 17 is aanvullende informatie voor de ontheffingsaanvraag opgenomen.

Stikstof

Voor zowel de realisatiefase als voor de gebruiksfase is met de gehanteerde uitgangspunten sprake van een afname in stikstofdepositie. Een verdere ecologische beoordeling is daarmee niet noodzakelijk.

4.7 Externe veiligheid

Ten behoeve van het vaststellen van dit bestemmingsplan is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. In de door Arcadis opgestelde memo Quick scan externe veiligheid Roermond (transformatie voormalig Philipsterrein) van 8 oktober 2021 (zie Bijlage 19) zijn de risicobronnen in de omgeving van het voormalig Philipsterrein in kaart gebracht om te bepalen welke risicobronnen in het onderzoek externe veiligheid nader beschouwd moeten worden. Hieruit blijkt dat de spoorwegen in het onderzoek externe veiligheid nader beschouwd moeten worden. Het doel van het onderzoek externe veiligheid is het inzichtelijk maken van de invloed van de toekomstige situatie op de externe veiligheidsrisico's ten opzichte van de invloed van de huidige situatie op de externe veiligheidsrisico's.

4.7.1 Wettelijk kader

In deze paragraaf is een samenvatting opgenomen van die onderdelen van het wettelijke kader die relevant zijn voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Voor een nadere toelichting op het wettelijk kader, de gehanteerde uitgangspunten, de invoergegevens en de rekenresultaten wordt verwezen naar de Bijlage 20.

De relevante wet- en regelgeving betreffen:

- De Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs), de Wet basisnet (Wbn) en de Regeling basisnet (Rbn). Deze zijn van toepassing op de spoorwegen.
- Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin is vastgelegd wat wordt verstaan onder een beperkt kwetsbaar object en een kwetsbaar object.
- Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Hierin is vastgelegd wat wordt verstaan onder plaatsgebonden risico en groepsrisico. Bovendien is in het Bevt vastgelegd hoe de invloed van de toekomstige situatie op de externe veiligheidsrisico's ten opzichte van de invloed van de huidige situatie op de externe veiligheidsrisico's inzichtelijk moet worden gemaakt.

Tevens wordt er op verzoek van de Veiligheidsregio Limburg Noord een doorkijk gegeven naar de Omgevingswet in relatie tot externe veiligheid. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet is onder andere het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) van toepassing.

4.7.2 Onderzoeksresultaten

Onderzocht is wat het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is. De onderzoeksresultaten tonen de resultaten van de berekeningen en lichten deze toe. Het groepsrisico is zowel in de huidige situatie als met in de toekomstige situatie met transformatie van het voormalig Philipsterrein onderzocht.

4.7.3 Conclusies en aanbevelingen

Conclusies plaatsgebonden risico

Het voormalig Philipsterrein ligt buiten de PR 10-6 per jaar contouren voor de baanvakken Roermond-Sittard, Roermond-Weert en Roermond-Venlo Oost.

Conclusies groepsrisico

In de huidige situatie is het hoogste GR per kilometer 3,668 x de oriëntatiewaarde. In de toekomstige situatie met de transformatie van het voormalig Philipsterrein is het hoogste GR per kilometer is 3,806 x de oriëntatiewaarde. Het hoogste GR per kilometer neemt toe (met ongeveer 4%) als gevolg van de transformatie van het voormalig Philipsterrein.

Zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie met de transformatie van het voormalig Philipsterrein liggen de locaties met het hoogste GR ten westen van het voormalig Philipsterrein en de locaties met het hoogste GR per kilometer ten noordwesten, westen en zuidwesten van het voormalig Philipsterrein. Zowel de locaties met het hoogste GR als de locaties met het hoogste GR per kilometer verschuiven niet als gevolg van de transformatie van het voormalig Philipsterrein.

Aanbevelingen

Het hoogste GR per kilometer overschrijdt de oriëntatiewaarde in de huidige situatie. Ten opzichte van in de huidige situatie neemt in de toekomstige situatie met de transformatie van het voormalig Philipsterrein het hoogste GR per kilometer toe. Daarom moet:

- conform artikel 7 en artikel 8 van het Bevt het groepsrisico worden verantwoord in de toelichting bij een bestemmingsplan;
- conform artikel 9 van het Bevt het bestuur van de Veiligheidsregio Limburg-Noord in de gelegenheid worden gesteld advies uit te brengen over de verantwoording van het groepsrisico.

Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar paragraaf 4.7.4 en Bijlage 21.

4.7.4 Verantwoording groepsrisico

In het kader van de verplichte verantwoording van het groepsrisico (zie aanbevelingen in paragraaf 4.7.3) is een document opgesteld. Voor het totale document wordt verwezen naar Bijlage 21. In deze paragraaf is het onderdeel 'verantwoording' uit dat document integraal overgenomen.

4.7.4.1 Overwegingen

Onderstaande overwegingen zijn gemaakt naar aanleiding van het advies van de VRLN.

Het plangebied ligt binnen de invloedgebieden van de spoorlijnen Roermond-Sittard, Roermond-Weert en Roermond-Venlo en de provinciale weg N280.

Gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van de risicovolle activiteiten zijn de maatgevende scenario's:

- een ongeval met het transport van toxische gassen of vloeistoffen over de N280 en/of de spoorlijnen Roermond-Sittard, Roermond Weert en Roermond-Venlo, waarbij een toxische gaswolk vrijkomt die zich vervolgens over het plangebied verplaatst;
- een ongeval met het transport van brandbare gassen zoals propaan en LPG over de N280 en/of de spoorlijnen Roermond-Sittard, Roermond Weert en Roermond-Venlo, waarbij een koude of warme BLEVE optreedt. De effecten van een BLEVE zijn hittestraling, overdruk en scherfwerking door rondvliegende brokstukken. Na de explosie voltrekt het scenario BLEVE zich snel en duurt de vuurbal niet langer dan 10 tot 20 seconden;
  > een koude BLEVE kan veroorzaakt worden door een externe beschadiging van de tankwand, bijvoorbeeld bij een botsing, waardoor deze direct openscheurt. Het brandbare gas komt vrij en ontsteekt direct. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf. Een koude BLEVE is een snel scenario wat direct plaatsvindt;
  > een warme BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de tank doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tankwand. Het brandbare gas komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf. Een warme BLEVE voltrekt zich binnen 20 minuten, afhankelijk van de opwarmingstijd tot de explosie.

4.7.4.2 Bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

In deze paragraaf worden de bereikbaarheid van het plangebied en de relevante risicobronnen beschreven. Verder wordt er aandacht geschonken aan de bestrijdbaarheid van calamiteiten met gevaarlijke stoffen op de spoorlijnen Roermond-Sittard, Roermond-Weert en Roermond-Venlo en op de N280.

Bereikbaarheid en opkomsttijd

Het plangebied is vanuit minimaal 2 onafhankelijke windrichtingen te benaderen. De spoorlijnen Roermond-Sittard, Roermond-Weert en Roermond-Venlo zijn ter hoogte van het plangebied niet

bereikbaar voor hulpverleningsvoertuigen, waardoor een incident met gevaarlijke stoffen niet effectief bestreden kan worden.

Indien zich een incident met gevaarlijke stoffen op de N280 voordoet ter hoogte van het plangebied dan kan de effectieve bestrijding een probleem zijn vanwege het ontbreken van voldoende bluswatervoorzieningen in de directe nabijheid van de N280.

Omdat voornoemde spoorlijnen ter hoogte van het plangebied moeilijk bereikbaar zijn en effectieve bestrijding van een calamiteit met gevaarlijk stoffen op de N280 moeilijk is vanwege het ontbreken van voldoende bluswatercapaciteit in de directe nabijheid van de N280 is bevordering van de zelfredzaamheid van aanwezige personen in het plangebied van groot belang.

De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied voldoet aan de norm voor de opkomsttijd naar woningen conform het Besluit veiligheidsregio's.

Bestrijdbaarheid

Gezien de snelheid waarmee een koude BLEVE plaatsvindt, is dit scenario niet bestrijdbaar.

Een warme BLEVE van een LPG-ketelwagen kan worden voorkomen door de treinen samen te stellen volgens het "Convenant warme-BLEVE-vrij samenstellen en rijden bij het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor" en door middel van koelen en/of afschermen van de LPG- ketelwagen. Afhankelijk van de constructie en de intensiteit van brand, vindt binnen 20 minuten een BLEVE plaats. Voor de bestrijdbaarheid is een snelle alarmering en opkomst van de brandweer, een goede bereikbaarheid van de incidentlocatie en de beschikking over voldoende slagkracht en bluswater essentieel. Voor een effectieve bestrijding is volgens het advies van de VRLN een bluswatercapaciteit van 4 maal 90 m^3/uur benodigd. De hulpdiensten zullen bij het optreden van een BLEVE slachtoffers redden en eerste hulp verlenen en ontstane branden in de omgeving blussen.

In de directe nabijheid van het spooremplacement zijn 4 geboorde brandweerputten aanwezig met elk een capaciteit van 90 m^3/uur. Gelet op dit gegeven is er voldoende bluswatercapaciteit aanwezig om een effectieve bestrijding van een dreigende warme BLEVE uit te kunnen voeren.

Een warme BLEVE van een tankwagen met brandbare gassen op de N280 is nauwelijks bestrijdbaar vanwege het gebrek aan bluswater in de directe nabijheid van de N280. Er worden echter in Nederland steeds meer LPG-tankwagens uitgevoerd met een hitte werende bekleding (coating). De bekleding vertraagt het ontstaan van een warme BLEVE. Bij een plasbrand zorgt de bekleding ervoor dat het ten minste 75 minuten duurt voordat een warme BLEVE kan plaatsvinden. Hierdoor is er meer tijd om de brand te bestrijden, zodat een warme BLEVE voorkomen kan worden. Ook kan deze tijd benut worden om de omgeving te waarschuwen.

Bij een incident op de spoorlijnen Roermond-Sittard, Roermond-Weert en Roermond-Venlo en/of de N280 ter hoogte van het plangebied waarbij een toxische gaswolk ontstaat zal de inzet van de brandweer zich richten op het neerslaan van de toxische gaswolk. Randvoorwaarde is een snelle alarmering en opkomst van de brandweer, een (bovenwindse) bereikbaarheid via twee verschillende routes vanuit twee tegenovergestelde windstreken en de beschikking over voldoende bluswater om een gaswolk neer te slaan. Voor een effectieve bestrijding is een bluswatercapaciteit van 2 maal 90 m^3/uur benodigd. Reeds eerder is opgemerkt dat er bij het spooremplacement voldoende bluswatercapaciteit aanwezig is en dat deze ontbreekt nabij de N280.

In het kader van deze ruimtelijke procedure is het echter niet mogelijk om de aanleg van voldoende bluswatercapaciteit bij de N280 af te dwingen. De risico's die ontstaan vanwege het ontbreken van voldoende bluswatercapaciteit in de directe nabijheid van de N280 worden geaccepteerd.

Rondom het plangebied zijn diverse brandkranen met een debiet van minimaal 75 m^3/uur aanwezig. Dit is ruim voldoende voor gebouwbrandbestrijding binnen het plangebied.

4.7.4.3 Mogelijkheden voor het verbeteren van de zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid van personen bij een toxisch scenario wordt in grote mate bepaald door de mogelijkheden om van de risicobron af te vluchten en door de mogelijkheden om te schuilen. Bij een toxisch scenario is schuilen in een gebouw een effectieve vorm van zelfredzaamheid, als het gebouw voldoende bescherming biedt. Het gebouw moet lucht- en lekdicht dicht zijn, waardoor toxische gassen niet kunnen binnendringen. Een mechanische gebouwventilatie moet direct kunnen worden uitgezet. Indien schuilen niet mogelijk is moet bij voorkeur dwars op de windrichting worden gevlucht.

Ramen en deuren moeten worden gesloten en aanwezigen moeten inpandig schuilen tot het gevaar is geweken.

Door de VRLN wordt in de adviesbrief gesteld dat het aannemelijk is dat personen in het plangebied veelal voldoende zelfredzaam zijn. Deze stelling wordt onderschreven.

Om de zelfredzaamheid te verbeteren bij een warme BLEVE is het nodig om het glasoppervlak in de gevelconstructie aan de spoorzijde zoveel mogelijk te beperken. Verder dient de beglazing zodanig uitgevoerd te worden dat scherfwerking door effecten van buitenaf zoveel mogelijk worden beperkt.

De scherfwerking kan volgens de VRLN worden beperkt door de beglazing in de gevelconstructie aan de spoorzijde uit te voeren als gelaagd glas in een flexibele sponning. Het glas dient te voldoen aan klasse P2A conform NEN-EN 356 of gelijkwaardig. De beglazing in de bestaande gebouwen kan ook worden voorzien van een folie die scherfwerking en penetratie door rondvliegende delen voorkomt. Deze folie wordt tegen de ruit aangebracht. Een voorbeeld van zo'n folie is "Armorcoat 8 mil Safety window".

Verder dient het buitenoppervlak van de gevelconstructie aan de spoorzijde te voldoen aan brandklasse B volgens de NEN-EN 13501-1.

Gelet op bovenstaande overwegingen worden aan de omgevingsvergunning onderdeel bouwen de volgende voorschriften verbonden:

- een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;
- ventilatieopeningen zijn zoveel mogelijk van de spoorlijnen Roermond-Sittard, Roermond-Weert en Roermond-Venlo en van de N280 af gericht;
- het glasoppervlak in de gevelconstructie aan de spoorzijde wordt zoveel mogelijk beperkt;
- de beglazing binnen 200 meter van voornoemde spoorlijnen is zodanig dat bij een explosie letsel door scherfwerking wordt voorkomen;
- het buitenoppervlak van gevelconstructies binnen 200 meter van voornoemde spoorlijnen voldoet aan brandklasse B.

Verder is het belangrijk dat er voldoende vluchtmogelijkheden zijn om van de risicobronnen af te vluchten. De inrichting van het plangebied voorziet hier reeds in.

4.7.4.4 Waarschuwing en alarmering

Indien er een calamiteit bij een van de genoemde risicobronnen plaatsvindt dan is het belangrijk dat personen in de omgeving tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en Alarmeringssysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding of via NL-Alert.

4.7.4.5 Communicatie

Door een goede risicocommunicatie dienen de personen binnen het plangebied op de hoogte gebracht te worden van de externe veiligheid risico's en de hierbij behorende handelingsperspectieven. De gemeente verstrekt aan de verzoeker informatie met betrekking tot de risico's van vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor en de weg en de handelingsperspectieven indien zich een calamiteit voordoet bij het vervoer van de gevaarlijke stoffen. De gemeente vraagt de verzoeker om deze informatie te delen met personen binnen het plangebied zodat deze ook bekend zijn met de gevaren en de daarbij behorende handelingsperspectieven.

4.7.4.6 Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico

Bij de planvorming is externe veiligheid beschouwd, evenals andere ruimtelijke afwegingskaders. Hierdoor kan worden gesteld dat er in redelijkheid sprake is van een goede situatie.

Hoewel vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking geen verplichting ligt om betere locaties te vinden voor deze ontwikkeling, is het intensiever verdichten van de spoorzone vanuit een goede ruimtelijke ordening en afgewogen stedelijke ontwikkeling wenselijk.

Roermond kent een stedelijke woonbehoefte. In een verdichtende stad is het noodzakelijk om woonopgaves, inclusief de aan de doelgroep gebonden eisen en wensen, met de (boven)wijkse voorzieningen en de mobiliteitsuitgangspunten zo veel als mogelijk met elkaar te verbinden. Het samenbrengen van functies en opgaven levert een stedelijke meerwaarde op en bevordert een duurzame stedelijke ontwikkeling op de lange termijn. Vanuit deze gedachte is het stedenbouwkundig gezien passend om onderhavige locatie te ontwikkelen. De onderhavige locatie ligt binnen diverse verzorgingsgebieden. Zo ligt het binnen het bedieningsgebied van de voorzieningen van de binnenstad en binnen de mobiliteitsknooppunten (bus- en treinstation) - en verbindingen. Er kan een koppeling van opgaves, functies en mobiliteitsverbindingen gemaakt worden.

Het gemeentebestuur van Roermond vindt het belangrijk dat het gebied wordt herontwikkeld op een wijze die aansluit bij de bestaande ruimtebehoefte in Roermond.

Om een risicoafweging te maken is nagegaan of de ontwikkeling van het plangebied anders ingevuld kan worden met een lager groepsrisico. Een lager groepsrisico is makkelijker te realiseren als er minder woningen gerealiseerd worden. Dat staat haaks op de woningbouwopgave die de gemeente Roermond heeft. De ontwikkeling van het plangebied moet hier dan ook aan bijdragen.

Juist vanwege deze ambitie zijn er weinig tot geen mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico. Er is nagegaan welke stedenbouwkundige en bouwkundige aanpassingen nodig zijn om een verbetering te geven voor de externe veiligheid

Gelet op het voorgaande is een beschouwing van andere mogelijkheden derhalve niet aan de orde.

4.7.4.7 Extra kwetsbare groepen

In de op 10 juni 2010 door de gemeenteraad vastgestelde Visie externe veiligheid Roermond is de ambitie uitgesproken om extra kwetsbare groepen niet te situeren in de nabijheid van risico's. Personen, die zichzelf niet goed in veiligheid kunnen brengen zijn niet wenselijk nabij risicovolle activiteiten. In voornoemde visie worden de volgende functies als extra kwetsbaar beschouwd: basisscholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen, verzorgingshuizen en andere functies waar groepen verminderd zelfredzame personen verblijven, die zichzelf in geval van een calamiteit met gevaarlijke stoffen niet of minder goed in veiligheid kunnen brengen en waardoor per situatie beoordeeld moet worden of de zelfredzaamheid voldoende is.

Gezien het bovenstaande is aan de "Regels" het onderstaande begrip toegevoegd:

Extra kwetsbare groepen

basisscholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen, verzorgingshuizen en andere functies waar groepen

verminderd zelfredzame personen verblijven, die zichzelf in geval van een calamiteit met gevaarlijke stoffen niet of minder goed in veiligheid kunnen brengen.

Gelet op het bepaalde in de op 10 juni 2010 vastgestelde Visie externe veiligheid Roermond of een daartoe in de plaats tredend document zijn met het oog op het aspect externe veiligheid, binnen 200 meter van de spoorlijnen Roermond-Sittard, Roermond-Weert en/of Roermond-Venlo geen extra kwetsbare groepen toegelaten.

Om het voorgaande te borgen is in de "Regels" de volgende bepaling opgenomen:

- *gelet op het bepaalde in de op 10 juni 2010 vastgestelde Visie externe veiligheid Roermond of een daartoe in de plaats tredend document met het oog op het aspect externe veiligheid, zijn binnen 200 meter van de spoorlijnen Roermond-Sittard, Roermond-Weert en/of Roermond-Venlo geen extra kwetsbare groepen toegelaten.*

4.7.4.8 Zorggebonden woningen en woontoren

Het is belangrijk dat de bewoners van de zorggebonden woningen en de woontoren uit het plangebied bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen op het spoor in de woningen en appartementen voldoende beschermd zijn. De bewoners van zorggebonden woningen worden in het kader van externe veiligheid aangemerkt als verminderd zelfredzaam (extra kwetsbaar). Vanuit het oogpunt van externe veiligheid is het gewenst om deze zorggebonden woningen en de woontoren op een grotere afstand (meer dan 200 meter) van de spoorlijnen te situeren.

Indien de zorggebonden woningen en/of de woontoren toch binnen 200 meter van een spoorlijn waarover gevaarlijke stoffen worden gerealiseerd dan dient het gestelde in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 uit het Besluit bouwwerken leefomgeving in acht te worden genomen. Van het gestelde in de vorige volzin kan worden afgeweken indien de verzoeker aan het bevoegd gezag aantoont dat het bouwwerk of het gebruik daarvan ten minste eenzelfde mate van veiligheid biedt als is beoogd met het gestelde in voornoemde artikelen. Als de voorgestelde oplossing gelijkwaardig is dan zal het bevoegd gezag het beroep op gelijkwaardigheid honoreren.

Om het voorgaande te borgen wordt in de "Regels" onder "wonen-1" van het bestemmingsplan de volgende bepaling opgenomen:

- *het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning voor de zorggebonden woningen en de woontoren afwijken van het verbod om binnen 200 meter van de spoorlijnen Roermond-Sittard, Roermond-Weert en/of Roermond-Venlo en/of de provinciale weg N280 extra kwetsbare groepen toe te laten, mits het gestelde in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 uit het Besluit bouwwerken leefomgeving in acht wordt genomen. Van het gestelde in de vorige volzin kan worden afgeweken indien de verzoeker aan het bevoegd gezag aantoont dat de zorggebonden woningen en/of de woontoren of het gebruik daarvan ten minste eenzelfde mate van veiligheid biedt als is beoogd met het gestelde in voornoemde artikelen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Als de voorgestelde oplossing gelijkwaardig is dan zal het bevoegd gezag het beroep op gelijkwaardigheid honoreren.*

4.7.4.9 Uitsluiten risicovolle activiteiten

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid is het niet gewenst dat de plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}-contour) voor bedrijven/activiteiten die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) buiten de bouwperceelsgrens ligt. Ook is het niet gewenst dat de veiligheidsafstanden die in artikel 3.28 van het Activiteitenbesluit zijn opgenomen voor propaantanks met een inhoud kleiner dan 13 m^3 buiten de bouwperceelsgrens liggen.

In de "Regels" worden onder de bestemmingen "Bedrijf" en "Gemengd" de volgende bepalingen opgenomen;

- *Bedrijven/activiteiten die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) waarvan de plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}-contour) reikt tot buiten de*

perceelsgrens zijn uitgesloten;

- *Propaantanks met een inhoud kleiner dan 13 m^3 waarvan de veiligheidsafstanden die in artikel 3.28 van het Activiteitenbesluit zijn opgenomen buiten de bouwperceelsgrens liggen zijn uitgesloten.*

4.7.4.10 Conclusie

Het gebruik van het voormalige Philipsterrein (plangebied) aan de Bredeweg te Roermond voor de transformatie naar gemengd stedelijk programma wordt met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Het plangebied ligt binnen de invloedgebieden van de N280 en de spoorlijnen Roermond-Sittard, Roermond-Weert en Roermond-Venlo. Vanwege de ligging binnen voornoemde invloedgebieden is de verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing.

Ongeacht de inzet van de gemeente en hulpverleningsdiensten om de situatie zo veilig mogelijk te maken is er sprake van een restrisico. Immers de kans op een ongeval, hoe klein ook, blijft altijd aanwezig.

Het restrisico is in dit geval onder déze omstandigheden en door het treffen van onderstaande maatregelen aanvaardbaar:

- in de "Regels" is opgenomen dat, gelet op het bepaalde in de op 10 juni 2010 vastgestelde Visie externe veiligheid Roermond of een daartoe in de plaats tredend document met het oog op het aspect externe veiligheid, binnen 200 meter van de spoorlijnen Roermond-Sittard, Roermond-Weert en/of Roermond-Venlo geen extra kwetsbare objecten worden toegelaten;
- in de "Regels" is onder "wonen-1" het volgende artikel opgenomen:
  Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning voor de zorggebonden woningen en de woontoren afwijken van het verbod om binnen 200 meter van de spoorlijnen Roermond-Sittard, Roermond-Weert en/of Roermond-Venlo extra kwetsbare groepen toe te laten, mits het gestelde in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 uit het Besluit bouwwerken leefomgeving in acht wordt genomen. Van het gestelde in de vorige volzin kan worden afgeweken indien de verzoeker aan het bevoegd gezag aantoont dat de zorggebonden woningen en/of de woontoren of het gebruik daarvan ten minste eenzelfde mate van veiligheid biedt als is beoogd met het gestelde in voornoemde artikelen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Als de voorgestelde oplossing gelijkwaardig is dan zal het bevoegd gezag het beroep op gelijkwaardigheid honoreren;
- In de "Regels" zijn onder de bestemmingen "Bedrijf" en "Gemengd" de volgende bepalingen opgenomen;
  > Bedrijven/activiteiten die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) waarvan de plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}-contour) reikt tot buiten de perceelsgrens zijn uitgesloten;
  > Propaantanks met een inhoud kleiner dan 13 m^3 waarvan de veiligheidsafstanden die in artikel 3.28 van het Activiteitenbesluit zijn opgenomen buiten de bouwperceelsgrens liggen zijn uitgesloten;
- aan de omgevingsvergunning onderdeel bouwen wordt een voorschrift verbonden waarin staat dat een mechanisch ventilatiesysteem een voorziening heeft waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht;
- aan de omgevingsvergunning onderdeel bouwen wordt een voorschrift verbonden waarin staat dat ventilatieopeningen zoveel mogelijk van de spoorlijnen Roermond-Sittard, Roermond-Weert en Roermond-Venlo af zijn gericht;
- aan de omgevingsvergunning onderdeel bouwen wordt een voorschrift verbonden waarin staat dat het glasoppervlak in de gevelconstructie aan de spoorzijde zoveel mogelijk wordt beperkt;
- aan de omgevingsvergunning onderdeel bouwen wordt een voorschrift verbonden waarin staat dat de beglazing binnen 200 meter van voornoemde spoorlijnen zodanig is dat bij een explosie letsel door scherfwerking wordt voorkomen;
- aan de omgevingsvergunning onderdeel bouwen wordt een voorschrift verbonden waarin staat dat het buitenoppervlak van gevelconstructies binnen 200 meter van voornoemde spoorlijnen voldoet aan brandklasse B;

- aan de ontwikkelaar van het plangebied wordt informatie verstrekt met betrekking de spoorlijnen Roermond-Sittard, Roermond-Weert en Roermond-Venlo en de handelingsperspectieven indien zich een calamiteit voordoet bij het vervoer van de gevaarlijke stoffen. De ontwikkelaar van het plangebied wordt gevraagd om de informatie en de handelingsperspectieven te delen met de personen die wonen of activiteiten ontplooien binnen het plangebied zodat deze ook bekend zijn met de gevaren en de daarbij behorende handelingsperspectieven.

Het is verantwoord om het bestemmingsplan om de transformatie van het voormalige Philipsterrein aan de Bredeweg te Roermond vanuit het oogpunt van externe veiligheid vast te stellen.

4.8 Luchtkwaliteit

De transformatie van het voormalig Philipsterrein heeft een verandering van verkeersaantallen en -stromen tot gevolg, die van invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit in de omgeving. Om de mogelijke effecten op de luchtkwaliteit te beoordelen, is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 22).

4.8.1 Wettelijk kader

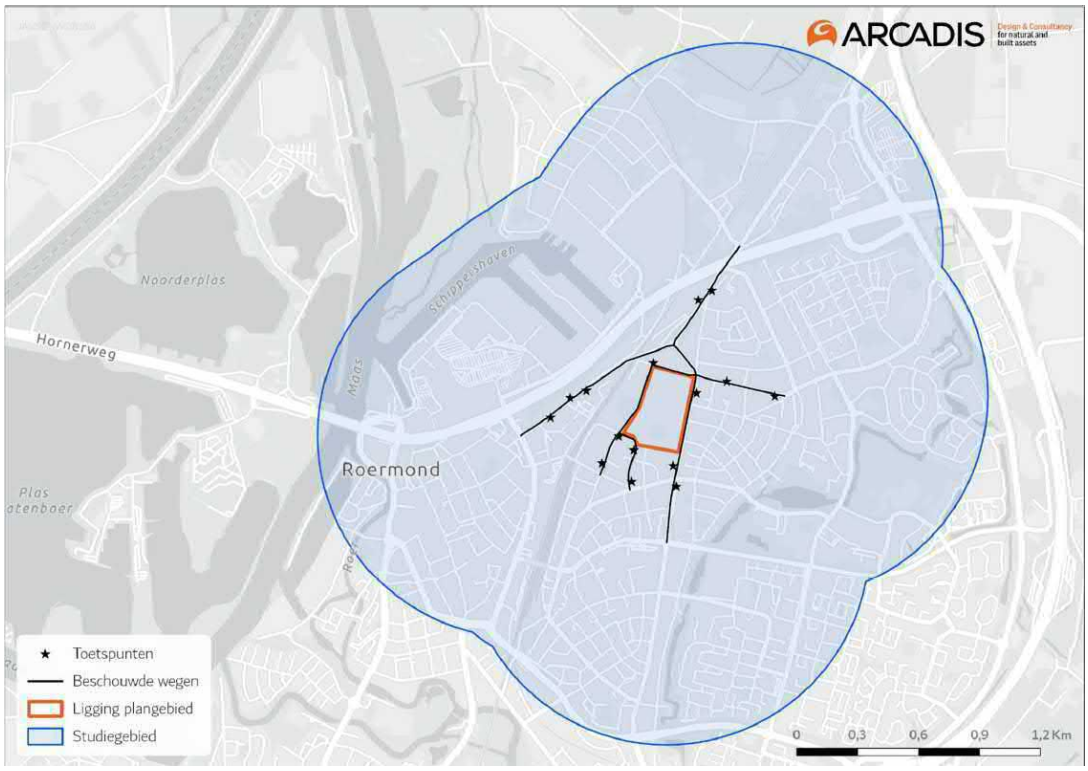
Het wettelijk kader voor luchtkwaliteit worden gevormd door het toetsingskader Wet milieubeheer en de Regeling beoordeling luchtkwaliteit. Daarnaast wordt in het onderzoek ook ingegaan op het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), het Besluit Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) en het toepasbaarheidsbeginsel en blootstellingscriterium. Voor een verdere toelichting op deze kaders wordt verwezen naar de bijlage.

4.8.2 Onderzoeksresultaten

De verwachting is dat het voormalig Philipsterrein met woningen en gemengde bestemming in 2035 volledig in gebruik genomen wordt. Omdat het rekenmodel niet kan rekenen voor de jaren na 2030, is 2030 als maatgevend rekenjaar gehanteerd. In de jaren tussen 2023 en 2030 daalt de jaargemiddelde concentratie luchtverontreinigende stoffen. Dit is het gevolg van dalende emissiefactoren door maatregelen die door (de)centrale overheden genomen worden om de luchtkwaliteit te verbeteren. De dalende trend zal naar verwachting ook aanhouden voor de jaren na 2030. Door voor 2030 als maatgevend jaar te kiezen bij hoge verkeersintensiteiten voor 2035, worden de concentraties luchtverontreinigende stoffen mogelijk overschat en is hiermee sprake van een conservatieve benadering.

De referentiesituatie in dit onderzoek bestaat uit de huidige feitelijk aanwezige, planologisch legale situatie. In de referentiesituatie is ook de economische groei tot 2035 opgenomen, samen met reeds vastgestelde plannen voor het gebied die in 2035 gerealiseerd moeten zijn. Deze referentiesituatie wordt ook de autonome ontwikkeling genoemd.

Voor de plansituatie is zowel de concentratie stikstofdioxide (NO_2) als fijn stof (PM_{10} en $PM_{2.5}$) in kaart gebracht. Er is getoetst aan de normen uit de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, luchtkwaliteitseisen). De toetsing vindt plaats middels een rekengrid voor een gebied dat 1 tot 1,5 km rondom de beoogde locatie van het voormalig Philipsterrein gelegen is; dit is het studiegebied. Op onderstaande figuur zijn de ligging van het voormalig Philipsterrein, de locatie van het studiegebied, de bestudeerde wegen en de toetspunten weergegeven.



4.8.3 Conclusiesen aanbevelingen

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen ruim onder de grenswaarden liggen.

De maximale concentraties NO_2 bedragen daar waar getoetst dient te worden 12,2 ìg/m^3. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde norm van 40 ìg/m^3. Er vinden nergens in het studiegebied overschrijdingen plaats van de uurgemiddelde norm voor NO_2.

Voor PM_{10} bedragen de concentraties op de locaties waar getoetst dient te worden maximaal 14,0 ìg/m^3. Ook voor PM_{10} wordt hiermee ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 40 ìg/m^3 voor de jaargemiddelde concentratie. Het aantal overschrijdingen van de 24-uursgemiddelde norm voor PM_{10} bedraagt daar waar getoetst dient te worden 6 dagen. Dit is lager dan het toegestane aantal overschrijdingen van 35 dagen. Ook aan de grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde norm PM_{10} wordt derhalve voldaan.

Ook de concentratie zeer fijn stof ($PM_{2.5}$) ligt ruim onder de jaargemiddelde grenswaarde van 25 ìg/m³. Deze bedraagt maximaal 7,3 ìg/m^3. Hiermee wordt aan de norm voor $PM_{2.5}$ ruimschoots voldaan.

Aan alle grenswaarden wordt voldaan. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de onderliggende planvorming.

4.9 Aanmeldingsnotitie

4.9.1 Aanleiding

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer moet bij initiatieven voor (de aanleg of het wijzigen van) bepaalde activiteiten worden beoordeeld of er sprake is van milieueffecten. In gevallen dat een besluit of plan betrekking heeft op activiteiten die voorkomen in de bijlage onderdeel C of D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet bepaald worden welke procedure doorlopen moet worden om mogelijke milieueffecten te beoordelen, de m.e.r -procedure of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsprocedure.

Het voornemen, de transformatie van het voormalig Philipsterrein, valt onder categorie D11.2 van onderdeel D van de bijlage in het Besluit m.e.r.:

- De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject

Voor de transformatie van het terrein en planologische vastlegging via een nieuw op te stellen bestemmingsplan moet een vormvrije m.e.r.- beoordelingsprocedure worden doorlopen. Vormvrij omdat de drempelwaarden (2000 woningen of meer, een oppervlakte van 100 ha of meer, 200.000 m^2 bvo of meer) in het Besluit m.e.r. door deze transformatie niet worden overschreden (zie onderstaand kader).

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

In het geval van de transformatie van het voormalig Philipsterrein worden er maximaal 400 woningen gebouwd, waarbij het gezamenlijk bvo maximaal 41.000 m^2 bedraagt. Daarnaast bestaat het stedelijk programa uit creatieve economie en ambachtelijke bedrijvigheid (5.300 m2 bvo), culturele en sociale programmering (7.100 m^2 bvo), bedrijvigheid conform het vigerende bestemmingsplan (5.400 m^2 bvo), horeca (1.150 m^2 bvo) en detailhandel (2.500 m^2 bvo). Het bestemmingsplan geldt als besluit als bedoeld in kolom 4 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Omdat het aantal van maximaal 400 woningen de drempelwaarde van 2000 woningen niet overschrijdt en het totaal aantal te ontwikkelen m^2 bvo (met 69.605 m^2 bvo) onder de drempelwaarde van 200.000 m^2 of meer blijft, is er sprake van een zogenaamde vergewisplicht. Dat betekent dat het bevoegd gezag, de gemeente Roermond, zich er van moet vergewissen dat er als gevolg van de voorgenomen transformatie geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Hiertoe moet gekoppeld aan het bestemmingsplan een vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure worden doorlopen. In het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure is een aanmeldingsnotitie opgesteld (zie Bijlage 23). Het besluit of er sprake is van de noodzaak voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure, moet worden genomen door het bevoegd gezag, het college van de gemeente Roermond, alvorens het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

In de aanmeldingsnotitie wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen transformatie van het terrein kan leiden tot 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. Hierbij wordt de voorgenomen activiteit getoetst aan de criteria uit Bijlage III van de Europese Richtlijn m.e.r. voor projecten (2011/92/EU, in 2015 gewijzigd: 2014/52/EU). Deze zijn:

1. Kenmerken van de projecten;
2. Locatie van de projecten (ligging en samenhang met andere activiteiten (cumulatie));
3. Soort en kenmerken van het potentiële effect.

Het resultaat van de vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft twee mogelijke uitkomsten:

I. Indien belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten, moet een m.e.r.-procedure doorlopen worden.
II. Indien belangrijke nadelige milieugevolgen niet optreden, wordt gemotiveerd aangegeven dat geen m.e.r.-procedure wordt doorlopen.

Bij het oordeel of er aanleiding is om de m.e.r.-procedure te doorlopen kan mede worden betrokken in welke mate er maatregelen kunnen worden getroffen om waarschijnlijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te vermijden of te voorkomen (mitigatie; artikel 7.16 lid 4). De initiatiefnemer voor de voorgenomen activiteit is Reel BV uit Roermond.

In deze aanmeldingsnotitie is, aan de hand van bovengenoemde criteria, een analyse uitgevoerd en wordt antwoord gegeven op de vraag of door de voorgenomen transformatie van het terrein belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden of dat deze kunnen worden uitgesloten.

4.9.2 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken en de kenmerken van de voorgenomen activiteit op de voorgestelde locatie worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de beschouwde milieuaspecten verwacht, mits er voor een aantal aspecten mitigerende maatregelen worden getroffen en/of opvolging wordt gegeven aan de geformuleerde aandachtspunten. Daarnaast moet er ten behoeve van een enkel (milieu)aspect nog aanvullend onderzoek uitgevoerd worden in latere planfasen. In de onderzoeken en in onderhavig document zijn voor de (milieu)aspecten akoestiek, milieuzonering, verkeer en parkeren, windhinder, water, natuur en bodem mitigerende maatregelen en/of aandachtspunten geformuleerd. Voor een verdere uiteenzetting wordt verwezen naar Bijlage 23.

Op basis van de aanmeldingsnotitie is beoordeeld of er een milieueffectrapportage moet worden gemaakt voorafgaande aan de nog te starten bestemmingsplanprocedure. Burgemeester en wethouders hebben op 12 december 2023 besloten dat voor de activiteit geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt.

4.10 Milieuzonering

Uit planologisch oogpunt is onderzocht of de voorgenomen functies op het voormalig Philipsterrein gerealiseerd kunnen worden volgens de milieuzoneringsrichtlijnen in het kader van de Wet milieubeheer (zie Bijlage 24).

4.10.1 Wettelijk kader

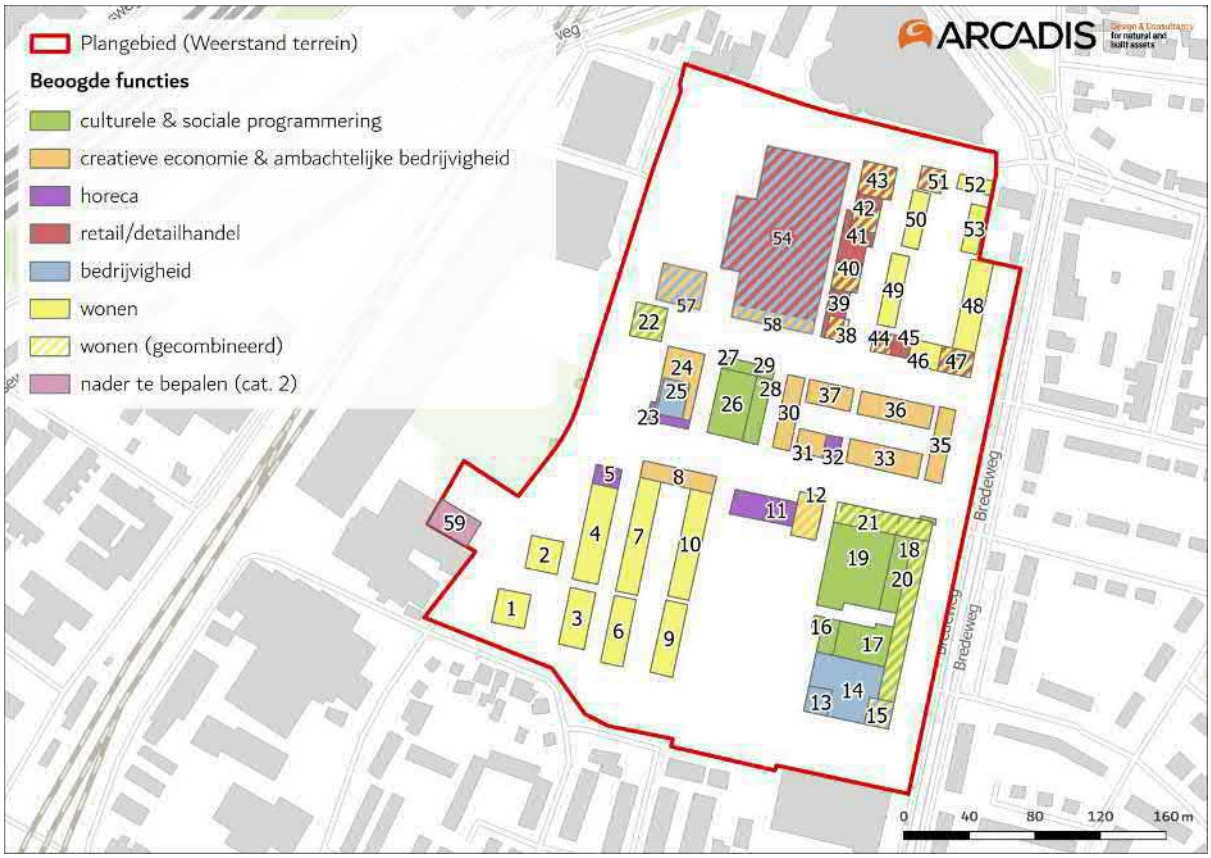
Het wettelijk kader voor milieuzonering wordt gevormd door de Wet milieubeheer. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Bedrijven kunnen niet zomaar naast een gevoelige functie, zoals een woning, gerealiseerd worden. Ook andersom moet er zorgvuldig gemotiveerd worden dat een nieuwe woning bij bestaande bedrijven gerealiseerd kan worden. In dit geval dient de uitwaartse zonering van de al aanwezig bedrijven onderzocht te worden. Uitwaartse zonering gaat uit van de milieubelastende functie, met als doel milieugevoelige functies in de omgeving te weren. In de zone rondom de belastende functie gelden beperkingen voor milieugevoelige functies en vice versa.

4.10.2 Onderzoeksresultaten

Om te onderzoeken of de voorgenomen ontwikkelingen planologisch aanvaardbaar zijn, zijn drie onderzoeksvragen onderzocht:

1. Zijn de voorgenomen ontwikkelingen toegestaan, gegeven de uitwaartse milieuzonering van bestaande bedrijven rondom het Weerstand terrein?
2. Zijn de voorgenomen ontwikkelingen toegestaan, gegeven de uitwaartse milieuzonering van de beoogde functies op de bestaande gevoelige functies rondom het Weerstand terrein?
3. Zijn de voorgenomen ontwikkelingen toegestaan, gegeven de uitwaartse milieuzonering van de beoogde functies op de beoogde gevoelige functies binnen het Weerstand terrein?

Om deze vragen te onderzoeken is het programma vertaald naar onderstaand functieoverzicht per gebouw, welke is gebruikt als uitgangspunt voor de milieuzoneringsanalyse.



Aan de hand van milieubelastende functies, milieugevoelige functies, richtafstanden en functiemenging zijn de onderzoeksvragen onderzocht die leiden tot de in de volgende paragraaf gestelde conclusies.

4.10.3 Conclusiesen aanbevelingen

Milieuzonering omliggende bedrijven

Uit het verkennend milieuzoneringsonderzoek blijkt dat het Weerstand terrein zich binnen de milieucontouren van enkele milieubelastende bedrijven bevindt, op basis van de maximale toegestane milieucategorie volgens het geldende bestemmingsplan. Er liggen echter geen beoogde gevoelige functies binnen deze contouren. Wel ligt gebouw nr. 59 (Dr. Philipslaan 37) binnen de contour van de omliggende bedrijven B en C (zie figuur 3 in Bijlage 24). Voor dit milieuzoneringsonderzoek is ervanuit gegaan dat dit gebouw geen gevoelige functie betreft. Indien bij invulling van deze functie wel een gevoelige functie wordt gerealiseerd, dient nader onderzoek te worden uitgevoerd, waarbij moet worden gekeken welke afstanden (voor geluid, gevaar of geur) maatgevend zijn en of het effect zich ook feitelijk voordoet aan de hand van de vergunning of melding van het bedrijf.

Milieuzonering buiten het Weerstand terrein

Het milieuzoneringsonderzoek heeft aangetoond dat er geen gevoelige verblijfsobjecten in de omgeving van het Weerstand terrein binnen de contouren van de beoogde bedrijfsfuncties aan de zuidzijde van het plangebied vallen.

Milieuzonering binnen het Weerstand terrein

Het milieuzoneringsonderzoek heeft ook gekeken naar welke milieubelastende functies aanpandig aan beoogde milieugevoelige functies worden gerealiseerd binnen het Weerstand terrein en in hoeverre dit is toegestaan in het kader van functiemenging. Hier geldt dat voor enkele beoogde functies (zie onderstaande tabel) de aspecten geluid, gevaar en geur nader onderzocht dienen te worden.

Beoogde functie Weerstand	Betreft verblijfsobjecten in de omgeving
Urban sporthal (nr. 26) (geluid)	Muziek educatie (nr. 27, 28, 29)
Radiostudio (nr. 30)	Recreatie, sport of yoga functie (nr. 30)
Bedrijfsfuncties (nr. 13, 14 en 25)	Woonfuncties (nr. 15, 18), horeca (nr. 23), culturele en sociale functies (nr. 16 en 17).

In het milieuzoneringsonderzoek was ook nog sprake van een micro bierbrouwerij in het Ketelhuis (nr. 24). Deze functie is inmiddels komen te vervallen, zodat het in het onderzoek voorgestelde nader onderzoek hier niet lager aan de orde is.

4.11 Trillingen

Ten behoeve van de transformatie van het voormalig Philipsterrein te Roermond is een kwalitatieve beschouwing uitgevoerd ten behoeve van het aspect trillingen (zie Bijlage 25). In het onderzoek wordt ingegaan op de trillingsaspecten hinder, schade en invloed op trillingsgevoelige apparatuur ten gevolge van trillingen veroorzaakt door treinpassages over het naastgelegen spoor.

4.11.1 Wettelijk kader

Bij het opstellen van de kwalitatieve beschouwing voor trillingen bij de transformatie van het voormalig Philipsterrein te Roermond is de volgende werkwijze gehanteerd:

1. Situatiebeschouwing - Inventarisatie van de te realiseren bebouwing in relatie tot de omgeving (trillingsbronnen);
2. Beschouwing trillingen - Beschouwing van haalbaarheid van het ontwerp in relatie tot trillingen;
3. Maatregelen en beschrijven van de aandachtspunten met betrekking tot en eventuele beheersmaatregelen.

Tevens zijn de volgende normen en richtlijnen geraadpleegd:

1. SBRCURnet, SBR-trillingrichtlijn A - Schade aan bouwwerken:2017, 9789053676523, november 2017;
2. SBR-trillingrichtlijn B - Hinder voor personen, 1e uitgave, januari 2002;
3. SBR-trillingrichtlijn C - Verstoring trillingsgevoelige apparatuur, 2e uitgave, augustus 2002.
4. Ministerie van I&W, Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen, T. Klumpert, E.J. Vlijm, P.A. Faber, D.R. van Eijk, 2019.

Daarnaast zijn gegevens uit het BAG voor de bestaande bebouwing, open data van ProRail voor de locatie van de spoorbanen te bepalen en DINOloket (www.dinoloket.nl) gebruikt voor het bepalen van de grondopbouw.

4.11.2 Onderzoeksresultaten

In de gebruiksfase van het Weerstandsterrein is er een risico van optreden van onderstaande drie aspecten ten gevolge van de trillingen:

a. Het optreden van schade aan de bouwwerken (bedrijfsruimten, woningen, overige constructies). Geraadpleegde richtlijn SBR-deel A - schade aan bouwwerken.
b. Het optreden van hinder als gevolg van trillingen voor bewoners en voor personen werkzaam in bedrijfsruimten. Hierbij dient opgemerkt te worden dat m.b.t. het aspect hinder de streefwaarden behorende bij gebruiksfunctie wonen en zorg de strengste streefwaarden worden toegepast (streefwaarden zijn voor beide gebruiksfuncties gelijk). Geraadpleegde richtlijn SBR-deel B - Hinder voor personen en Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen.
c. Het verstoren van de bedrijfsvoering van ondernemingen in de nieuwbouw, die gebruik maken van hoogwaardige technologie, die gevoelig zijn voor trillingen (zoals bijvoorbeeld elektronenmicroscopen). Geraadpleegde richtlijn SBR-deel C - verstoring van apparatuur.

Schade aan bouwwerken

Voor zowel het aspect hinder voor personen als verstoring trillingsgevoelige apparatuur gelden strengere eisen dan voor het aspect schade aan bouwwerken. Derhalve wordt dit aspect als niet maatgevend beschouwd.

Hinder voor personen

De panden aan de westkant van de transformatie liggen op minstens circa 120 m van de buitenkant van het spoor. Er kan gesteld worden dat vanaf een afstand van 65 m de trillingen onder de gestelde streefwaarden uit de SBR-deel B vallen (A1 = 0.1). Derhalve is er geen kans op hinder voor personen.

Verstoring van trillingsgevoelige apparatuur

De panden met een bedrijfsfunctie worden gerealiseerd aan de oostzijde van het spoor. Dit kan in de toekomst nog eventueel wijzigen. Bij de oostelijke ligging van de panden zijn de overige trillingen dominant ten opzichte van de spoortrillingen. Er passeert hier namelijk een gebiedsontsluitingsweg direct langs de oostelijke pandenrij. Er zijn aan de oostzijde derhalve geen noemenswaardige dominante trillingseffecten van de spoorpassages te verwachten.

Indien men voornemens is ruimte toe te kennen aan bedrijven die gebruik maken van trillingsgevoelige apparatuur wordt aanbevolen deze op een locatie te situeren waar geen doorgaand gemotoriseerd verkeer passeert.

Maatregelen

Ten gevolge van treinverkeer met betrekking tot de drie beschreven trillingsaspecten is er geen risico dan wel kans op overschrijven van de vigerende streef-/grenswaarden. Derhalve hoeven er geen aanvullende maatregelen getroffen te worden.

4.11.3 Conclusies en aanbevelingen

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 dat er ter hoogte van de panden geen risico is op schade, hinder of verstoring van trillingsgevoelige apparatuur.

4.12 Verkeer

Het transformeren van een bestaande locatie vraagt naast een goede ruimtelijke afweging over functie, vormgeving en inpassing, ook om het in beeld brengen van de verkeerseffecten. Bij een nieuw bestemmingsplan wordt gesteld dat de effecten van het voornemen voor verkeer goed moeten worden onderbouwd. De onderbouwing van de verkeersaspecten speelt mee bij de beoordeling van het plan. Hierbinnen ligt nadruk op de effecten van de transformatie op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

Derhalve is een verkeerstoets opgesteld (zie Bijlage 26) welke inzichtelijk maakt wat de verkeersimpact van de transformatie is op het omgevende wegennet, wat het aantal benodigde parkeerplaatsen is en of er problemen optreden op het gebied van verkeersveiligheid of doorstroming.

4.12.1 Wettelijk kader

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie van het voornemen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Algemeen

- De verkeersgeneratie en parkeerbehoefte is per gebouw/plandeel berekend en weergegeven. Op deze manier is de verdeling door het gebied inzichtelijk.
- Voor het bouwprogramma is uitgegaan van het Stedenbouwkundig Structuurontwerp.

Nota Parkeernormen 2021 Gemeente Roermond

- Het projectgebied is gelegen in gebied 'schil'.
- Niet iedere voorziene functie in het plangebied is opgenomen in de Nota Parkeernormen 2021 van de gemeente Roermond. Voor sommige functies is maatwerk toegepast. Wanneer dit het geval is, is dit aangegeven in de parkeerberekening. De toegepaste functies zijn gebaseerd op vergelijkbare gevallen in Roermond of de rest van het land.

ASVV 2021, CROW

- Het projectgebied is gelegen in het gebied 'schil centrum'.
- Op basis van gemeentelijke bevolkingsdichtheid is uitgegaan van 'matig stedelijk'.
- Er is uitgegaan van een gemiddelde van de boven- en ondergrens van de bandbreedte van de desbetreffende functie in de CROW publicatie 381 ('Toekomstbestendig parkeren'). Hiervoor is gekozen gezien de ligging van het plangebied iets buiten het centrum, maar wel binnen fietsafstand vanaf het treinstation. Ondanks dat de fietser en voetganger een belangrijke rol vervullen in deze transformatie is gekozen voor het gemiddelde van de beide bandbreedtes om zo een 'worstcase-scenario' te schetsen. Hiermee worden de gevolgen van de transformatieplannen eerder overschat, dan onderschat.

Regionaal Verkeersmodel Midden Limburg 2019

- Voor het verkeersmodel is gebruik gemaakt van het Verkeersmodel Limburg, Regiomodel Midden-Limburg, prognosejaar 2040Hoog_V23.
- In deze verkeerstoets wordt gekeken naar basisjaar 2018 (in 2023 gekalibreerd op basis van verkeerstellingen uit 2022) en prognosejaar 2040. Voor de analyses ten behoeve van deze verkeerstoets is uitsluitend gekeken naar prognosejaar 2040, zowel de autonome situatie als de plansituatie.
- Het scenario met de uitbreiding van Sijben Keukens en Outdoor is gehanteerd als autonome situatie.

4.12.2 Onderzoeksresultaten

De verkeerstoets is onderverdeeld in verschillende hoofdstukken waarbij wordt ingegaan op: parkeren (autoparkeren en fietsparkeren), verkeersgeneratie (huidige situatie en plansituatie) en effecten op omgeving (ontsluiting gebied en kruispunten). Voor inzicht in de behandeling van deze thema's wordt verwezen naar de hoofdstukken 3, 4 en 5 van Bijlage 26. Op basis hiervan zijn de conclusies en aanbevelingen geformuleerd zoals in de volgende paragraaf uiteengezet.

4.12.3 Conclusiesen aanbevelingen

Conclusies

Autoparkeren

Met het voornemen zijn er in totaal 663 aantal parkeerplekken nodig. Dit betreft 401 parkeerplekken ten behoeve van de bewoners van het gebied en 262 parkeerplekken ten behoeve van bezoekers van het gebied. Het uitgangspunt is dat de bewoners van het gebied een privéparkeerplaats krijgen, welke dus niet door anderen gebruikt kan worden. De parkeerplekken voor de bezoekers van het gebied dienen openbaar te zijn. In het plan zijn circa 750 parkeerplaatsen voorzien. Er is dus ruim voldoende parkeerplek voorzien in het gebied.

Fietsparkeren

De gemeente Roermond is een van de gemeentes die beleid heeft vastgesteld voor het aantal benodigde fietsparkeerplekken. Met het voornemen zijn er in totaal 1.352 aantal fietsparkeerplekken nodig. Van deze fietsparkeerplekken dienen 734 inpandig gerealiseerd te worden, verdeeld over de verschillende gebouwen in het gebied (voor exacte verdeling zie paragraaf 3.2.1 van Bijlage 26). Naast de inpandige stallingen dienen ook 618 aantal fietsparkeerplekken in de openbare ruimte gerealiseerd te worden, verdeeld over het gebied (voor exacte verdeling zie paragraaf 3.2.2 van Bijlage 26). Deze dienen in de

nabijheid van de ingang(en) van het gebouw gerealiseerd te worden.

Verkeersgeneratie

Publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' van het CROW, op basis waarvan de verkeersgeneratie berekend wordt, geeft een minimale en maximale verkeersgeneratie per functie. Hiervan is het gemiddelde genomen. Per werkdag genereert de planontwikkeling 4.606 mvt/etmaal.

Geconcludeerd wordt dat over het algemeen geen doorstromingsproblemen worden verwacht op wegvakniveau. In zowel de autonome situatie als de plansituatie in prognosejaar 2040 op de Bredeweg (telpunt 1) wordt de capaciteit van 15.000 mvt/etmaal van de gebiedsontsluitingsweg overschreden. Het overschrijden van de capaciteit van een wegvak heeft als gevolg dat de kans op filevorming en vertraging groter wordt. De knelpunten met betrekking tot doorstroming zijn echter altijd de kruispunten in het netwerk. Voor zowel het kruispunt Bredeweg - Julianalaan en de rotonde Bredeweg – Venloseweg zijn analyses uitgevoerd of de doorstroming op deze kruispunten voldoende blijft (zie hieronder).

Ook op de Julianalaan worden in zowel de autonome situatie als de plansituatie de capaciteit van het wegvak (6.000 mvt/etmaal) overschreden. De gemeente Roermond is samen met WijZijnMaasniel voornemens om een onderzoek in te stellen naar het terugdringen van het aantal verkeersbewegingen op de Julianalaan.

Aanbevelingen

Aandachtspunten kruispuntniveau

Op kruispuntniveau doen zich in de plansituatie één aandachtspunt voor met het oog op doorstroming en verkeersveiligheid.

- Kruispunt Bredeweg-Julianalaan: Met de huidige vormgeving is het niet mogelijk om het verkeer in 2040 na planrealisatie af te wikkelen binnen een maximale cyclustijd van 120 seconden. Maatregelen in de vorm van extra rijstroken op de Maasnielderweg en de Julianalaan, en het opheffen van de voetgangersoversteek Maasnielderweg zijn nodig om binnen een maximale cyclustijd van 120 seconden te blijven.

Aandachtspunten wegvakniveau

Op wegvakniveau doen zich in de plansituatie twee aandachtspunten voor met het oog op doorstroming en verkeersveiligheid.

- Oversteek Bredeweg ter hoogte van Beatrixlaan: De oversteekbaarheid van de Bredeweg ter hoogte van frituur Bredeweg, nabij Beatrixlaan is zowel in autonome situatie en plansituatie voor de fietser in orde. Voor voetgangers is de oversteekbaarheid echter in alle situaties slecht. Een oversteekvoorziening in de vorm van een zebrapad is dan ook wenselijk vanuit het perspectief van de voetganger, bij voorkeur voorzien van een middeneiland zodat in twee fase de weg overgestoken kan worden.
- Dr. Philipslaan en Maasnielderweg: Beide wegen zijn momenteel wegen met een snelheidsregime van 50 km/uur. De verkeersveiligheid en leefbaarheid staan in relatie tot het huidige gebruik daardoor onder druk. De planontwikkeling zorgt voor een toename van de intensiteiten op deze wegen waardoor de verkeersveiligheid en leefbaarheid verder onder druk komen te staan.

Resumerend, na uitvoeren maatregelen is het aspect verkeer geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.13 Water

Om de invloed van de transformatie van het terrein op de waterhuishouding inzichtelijk te maken is de wateropgave bepaald die opgenomen wordt in het stedenbouwkundig structuur ontwerp. Het bepalen van de wateropgave is onderdeel van de watertoets. Voor de watertoets is de waterparagraaf (zie Bijlage 27) opgesteld. Voor de wateropgave wordt het vigerend waterbeleid en de huidige waterhuishouding vergeleken met het planvoornemen. Benodigde aanpassingen van het ontwerp en aandachtspunten vanuit het bevoegd gezag (waterschap Limburg) en vanuit de ruimtelijke ordening (gemeente Roermond) zijn opgenomen in het wateradvies.

Hierbij zal overigens verder geen aandacht worden besteed aan het eveneens tot het plangebied behorende woongebied dat tussen de Robert Regoutstraat, Spoorlaan Noord en Doctor Philipslaan gelegen is en het tot het plangebied behorende terrein van Sijben. Voor deze beide ontwikkelingen is een separate procedure doorlopen. Het voorliggende bestemmingsplan beperkt zich voor deze gebieden tot het overnemen van de bestaande rechten, met dien verstande dat in het woongebiedje detailhandelsvestigingen niet langer zijn toegestaan en bij Sijben de toegestane milieucategorieën voor bedrijven worden teruggebracht van maximaal 3.2 naar 2. Deze veranderingen hebben geen gevolgen voor het wateraspect. Voor de ontwikkeling Sijben wordt verwezen naar de opgestelde ruimtelijke motivering in Bijlage 30, ruimtelijke motivering Maasnielderweg 60).

4.13.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt gevormd door het vigerend waterbeleid. Dit bestaat uit het volgende beleid (welke in Bijlage 27 verder uiteengezet wordt):

- KRW (Kader Richtlijn Water);
- NBW (Nationaal Bestuursakkoord Water);
- Nationaal Waterplan 2016 - 2021;
- Waterwet;
- Keur Waterschap Limburg 2019;
- Gemeentelijk Rioleringsplan Roermond 2017;
- TIR (Technische Inrichtingseisen voor de aanleg van de openbare ruimte Roermond);
- Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2020 - 2024

4.13.2 Onderzoeksresultaten

Gefaseerde transformatie

De transformatie wordt gefaseerd uitgevoerd en beslaat circa 62.200 m^2 BVO op een verkleind bouwvlak ten opzichte van de 70.000 m2 BVO zoals in het huidige bestemmingsplan mogelijk is.

De oppervlakken in de transformatie zijn in onderstaand figuur weergegeven. Een gedeelte van de verharding in het plangebied wordt behouden en getransformeerd naar bedrijven en woningen.



Daarbij is er een onderscheid te maken in enerzijds nieuw-/verbouw en anderzijds transformatie van gebouwen en/of terreinverharding, zoals onderstaand figuur weergeeft.



Definitie transformatie

In het kader van duurzaamheid wordt een gedeelte van de huidige infrastructuur en verharding behouden. Gebouwen en bestrating blijven bestaan en krijgen een nieuwe functie. Er worden geen structurele aanpassingen gemaakt aan daken en bestrating, waardoor er geen sprake is van 'verbouw'. Deze verharde oppervlakken blijven hierdoor bestaande verharding en worden gedefinieerd als 'transformatie'. De transformatie oppervlakken maken geen deel uit van de oppervlakte voor de bergingsopgave. Indien een verdieping wordt gecreëerd boven op een bestaand gebouw, dan telt het oppervlak van dit nieuwe deel mee als nieuwbouw en daarmee niet meer onder 'transformatie'.

Verharding

In de toekomstige situatie neemt de totale verharding af, omdat er een deel van de bestaande terreinverharding omgezet wordt naar groen. De totale verharde oppervlakte is ongeveer 6,15 ha (4,55 ha verhard in de transformatie en 1,60 ha verhard in nieuwbouw & verbouw) over het hele projectgebied van circa 7,85 ha (zie onderstaande tabel). De verharding bestaat uit bestrating, dakoppervlak en ondiep groen waar weinig infiltratie mogelijk is. Een deel van de verharding zal worden gerealiseerd als half verharding, in de vorm van infiltrerende parkeerterreinen. Een deel wordt als ‘groen’ bestemd. De verharde oppervlakte is onderverdeeld in bestaande verharding welke wordt behouden in de transformatie, en nieuwbouw/verbouw.

Verharding	Bestaand (ha)	Transformatie (ha)	Nieuw-/verbouw (ha)
Daken	3,31	2,23	0,87
Terrein	3,01	2,32	0,56
Infiltrerend groen	1,51	1,65	-
Niet infiltrerend groen (ondiepe bodemlaag)	-	-	0,17
Water	0,02	0,05	-

Totaal verhard	*6,32*	*4,55*	*1,60*
Totaal oppervlak	*7,85*	*6,25*	*1,60*

Ontwatering

Op basis van de bodemprofielen uit het uitgevoerde veldwerk is de grondwaterstand geschat op NAP +19 m. Aangezien dit een momentopname was, moet gerekend worden dat bij extreem hoog water in de Maas de grondwaterstand kan stijgen tot NAP +21 m. Het maaiveld van het plangebied ligt gemiddeld op NAP +27 m. De vereiste ontwateringsdiepte van woonstraten is 70 cm. Met meer dan 6 meter drooglegging voldoet het plan ruim aan deze eis. De bovenlaag van de bodem bestaat uit een zandlaag van minstens 9,5 meter dik. In combinatie met een lage grondwaterstand zal water snel en onbelemmerd kunnen infiltreren.

Afwatering

Hemelwater wordt binnen het plangebied opgevangen en geborgen. Er worden voorzieningen opgenomen om het hemelwater te laten infiltreren zodat het water niet via het vuilwaterriool afgevoerd hoeft te worden. Het gemengde rioolsysteem wordt hierdoor ontlast. Groene daken en groen in de openbare ruimte dienen als buffer voor het opvangen van hemelwater. Daar waar de verharding wordt vervangen en/of opnieuw wordt aangelegd, zal het water via molgoten in het straatprofiel worden afgevoerd naar bergingslocaties, bijvoorbeeld op het maaiveld of ondergrondse bergingsvoorzieningen.

Wateropgave

Uitgangspunt wateropgave

De transformatie van het voormalig Philipsterrein zorgt voor een afname van ca. 0,17 ha (6,32 – 6,15) aan verharding. In overleg met de gemeente Roermond is besloten dat de leidende bergingseis voor het plangebied 50 mm bedraagt. Deze bergingseis geldt over de verharde oppervlakten die vallen onder nieuwbouw en verbouw. De verharde oppervlakten welke behouden worden (e.g. gebouwen en terreinverharding) dienen niet meegenomen te worden in de bergingsopgave. Aan de hand van het beleid van de gemeente Roermond mag het plangebied bij een bui van T=100 (84 mm) geen overlast of schade ervaren of veroorzaken in de omgeving. Door de hoge ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving stroomt water snel af naar de omliggende wegen. In het huidige ontwerp voor het plangebied zijn de hoogtes van het maaiveld en de (nieuwe) gebouwen nog niet inzichtelijk. Hierdoor is het niet mogelijk een integrale modelstudie uit te voeren en is het niet aantoonbaar of er wateroverlast zal optreden bij een T=100 bui. Dit betekent dat de bergingsopgave in dit stadium 84 mm over de nieuwe verharding bedraagt. Indien er in een later ontwerp aangetoond kan worden dat er bij een bui van 84 mm geen wateroverlast optreedt, kan de bergingsopgave van 50 mm gehanteerd worden. In het geval er meer verhard oppervlak wordt vervangen, dan valt dit oppervlak onder nieuwbouw en wordt het meegenomen in de bergingsopgave. Bij het definitieve ontwerp en de uitvoering dient dit gecontroleerd te worden.

Benodigde berging

Bij de transformatie moet het hemelwater gebufferd worden en zoveel mogelijk infiltreren. De totale hoeveelheid verharding in het plangebied bedraagt 6,15 ha, waarvan 1,43 ha (0,87 + 0,56) nieuwbouw/verbouw, en 0,17 ha ondiep groen waar water gelimiteerd kan infiltreren. Om te voldoen aan de bergingseis van 84 mm is in totaal 1.344 m^3 berging benodigd (zie voor de berekening Tabel 2 in Bijlage 27), waarbij het noodzakelijk is dat het verhard oppervlak hierop kan afwateren. Deze opgave is bepaald in de bestemmingsplanfase op basis van de indicatieve plannen die nu bekend zijn. De definitieve opgave wordt bepaald op basis van de uiteindelijke bouwplannen civieltechnisch en bouwkundig en moet voldoen aan de norm zoals gesteld in het GRP. De bergingseis geldt daarin uitdrukkelijk voor de uiteindelijke nieuwbouw/verharding die overlappend is met bestaande bouw/verharding (sloop en herbouw of nieuwbouw op reeds bestaande verharding).

Inpassing wateropgave

Om aan de bergingsopgave van 1.344 m^3 te voldoen wordt er berging gecreëerd in het plangebied. Dit kan bovengronds, op daken en op maaiveld, en ondergronds, in bijvoorbeeld infiltratiekratten of onder een parkeerverdieping. Om aan de bergingseis te voldoen zijn een aantal waterbergingslocaties beoogd, welke zijn weergegeven in onderstaand figuur, met daarbij de benodigde volumes in onderstaande tabel . In deze figuur is aangegeven waar de berging gerealiseerd kan worden, welke oppervlakten hierop kunnen aansluiten en wat de dimensies hiervan moeten zijn om aan de bergingseis te voldoen. Bij de keuze van de locatie van infiltratievoorzieningen is rekening gehouden met het voorkomen van verontreinigde bodems. De voorkeur gaat uit naar het combineren van een bergingsvoorziening met mogelijke saneringen, bijvoorbeeld bij bergingslocatie 1 (zie onderstaand figuur). De bodem bestaat voor een groot deel uit zand. In combinatie met een lage grondwaterstand kan water gemakkelijk infiltreren in de bodem en zal een berging waar infiltratie mogelijk is tijdig weer beschikbaar zijn.

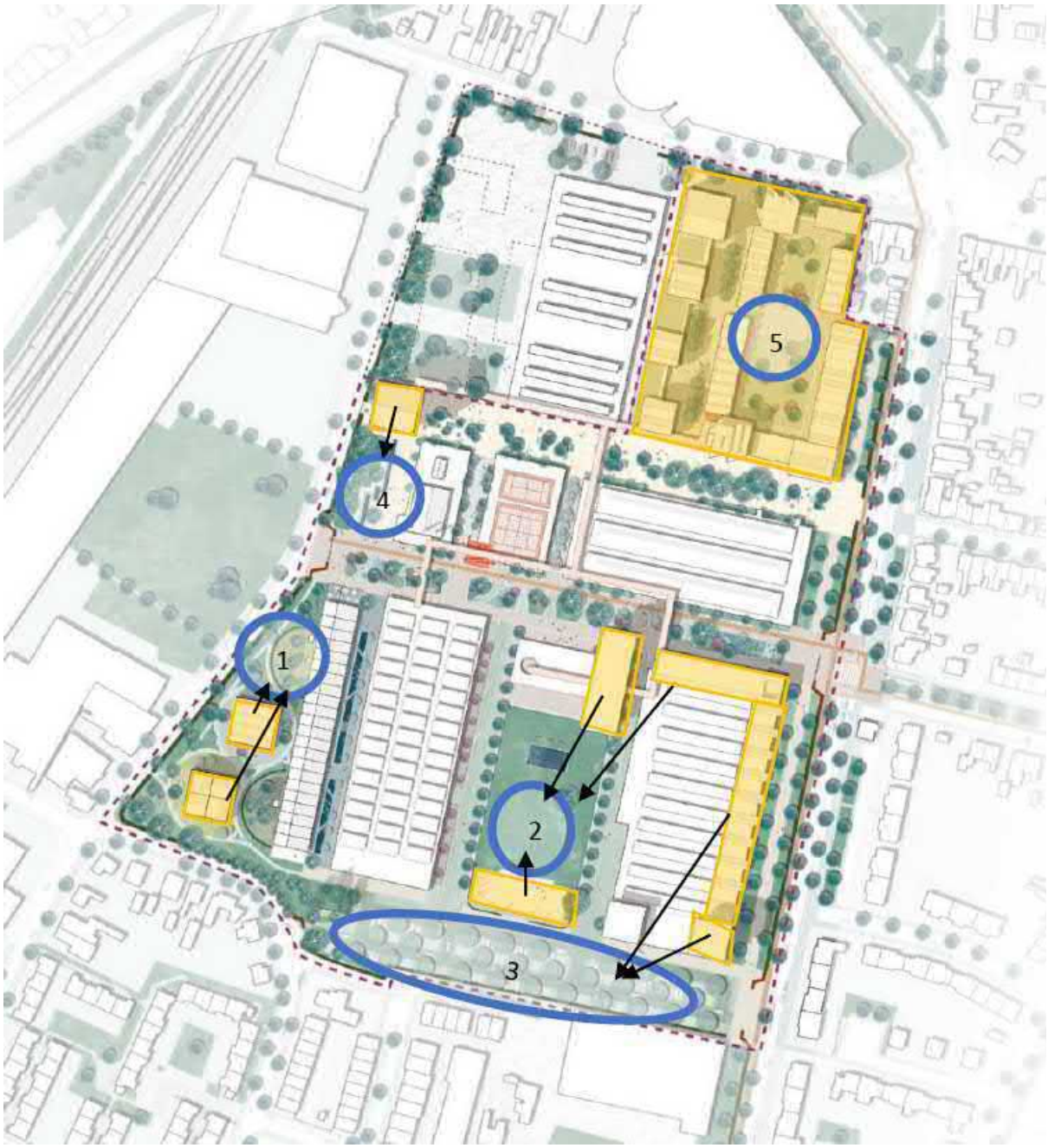
Naast de voorgestelde bergingslocaties kan er worden gedacht aan andere maatregelen, zoals:

- Berging op platte daken in de vorm van sedum daken;
- Berging in het substraat van de ondiepe groene laag in het noordelijke nieuwbouw deel;
- Verlagen van groenstroken;
- Aanleggen van ondergrondse bergingen, zoals infiltratiekratten, rockflow of het benutten van kelders in de bestaande gebouwen B en C.

Conform de ambities geformuleerd in het stedenbouwkundig structuurontwerp zullen de bergingslocaties aansluiten op de thema's biodiversiteit en natuurinclusiviteit, bijvoorbeeld door biodiverse vegetatie in de wadi's te plaatsen en groene daken te plaatsen. Deze groene daken creëren een buffer voor water, functioneren als isolatie en dragen bij aan de natuur in de omgeving. De bergingen worden voorzien van een noodoverlaat, waardoor in het geval van extreme neerslag overtollig hemelwater naar de riolering afgevoerd kan worden.

De bodem bestaat voor een groot deel uit zand. In combinatie met een lage grondwaterstand kan water gemakkelijk infiltreren in de bodem en zal een berging waar infiltratie mogelijk is tijdig weer beschikbaar zijn. Bij bergingsvoorziening met infiltratiemogelijkheid dient rekening gehouden te worden met mogelijke aanwezige bodemverontreinigingen. Het risico bestaat dat door de infiltratie van een grote hoeveelheid water in een bodem met verontreinigingen de verontreinigingen worden gemobiliseerd. De verspreiding van de bodemverontreinigingen dient voorkomen te worden, door infiltratievoorzieningen elders te plaatsen, of door te bepalen dat de verontreinigingen niet zullen mobiliseren bij de hoeveelheid water die kan infiltreren. Er worden grondsaneringen uitgevoerd bij locatie 1 (onderstaand figuur), waardoor de bergingsvoorzieningen op deze locatie makkelijk kunnen worden geïmplementeerd.

Bergingslocatie	**Oppervlakte beschikbaar (m^2)**	**Bergingsopgave bij 84 mm (m^3)**	**Bergingsdiepte (m)**	**Oppervlakte benodigd (m^2)**
1 - Wadi	1.220	68	1,0	68
2 - Wadi	4.400	181	1,0	181
3 - Infiltratiekratten	6.240	92	0,5	184
4 - Wadi of waterpartij	1.560	34	0,5	68
5 - Ondergrondse laag onder parkeerverdieping	10.670	969	0,2	4.845
Totale berging		**1.344**		



Bodemverontreinigingen

Bij bergingsvoorzieningen met infiltratiemogelijkheid wordt rekening gehouden met mogelijke aanwezige bodemverontreinigingen. In de huidige situatie kan regenwater via het groen infiltreren. Regenwater dat direct op de groene oppervlakken valt infiltreert en heeft niet geleid tot de verspreiding van bodemverontreinigingen naar het grondwater. Het risico bestaat echter dat directe infiltratie van een grote hoeveelheid water in een bodem met verontreinigingen leidt tot de mobilisatie van deze verontreinigingen. De verspreiding van de bodemverontreinigingen dient voorkomen te worden, door infiltratievoorzieningen elders te plaatsen, de grond te saneren of door te bepalen dat de verontreinigingen niet zullen mobiliseren bij de hoeveelheid water die kan infiltreren.

Waar grondsaneringen worden uitgevoerd, zoals mogelijk locatie 1 (zie bovenstaand figuur), ontstaat een uitstekende meekoppelkans door op deze locatie een bergingsvoorziening te realiseren. Bodemsaneringen voor wonen met tuin en andere bestemmingen is conform de risicobeoordeling

(Bijlage C in Bijlage 27) strikt genomen niet noodzakelijk. Echter, waar grondverzet plaats zal vinden op verontreinigde grond is er sprake van sanering en ontstaat er een meekoppelkans. In onderstaand figuur is een overzicht gegeven van groen oppervlakken waar Bijlage B en Bijlage C (in Bijlage 21 - Watertoets) zijn vertaald naar implicaties tot infiltratie op groene oppervlakken. In deze kaart zijn de oppervlakken onderverdeeld in gebieden waar infiltratie mogelijk is, rekening houdend met verontreinigingen, en locaties waar infiltratie beperkt moet blijven in verband met sterke verontreinigingen. Rondom gebouw B is de bodem sterk verontreinigd, waardoor er geen extra water mag worden afgevoerd naar deze locatie. Bij het ten oosten gelegen groen van dit gebouw is infiltratie ook mogelijk, mits de grondwaterstroming niet de verontreinigingen bereikt en mobiliseert. Hier moet rekening mee worden gehouden. Deze kaart geeft enkel inzicht in infiltratiemogelijkheden voor nabijgelegen verhardingen, zoals de stoep of terreinverharding dat aan het groen ligt ten behoeve van het afkoppelen van deze verhardingen. De locaties voor het bergen en infiltreren van grote hoeveelheden water vergen, zoals eerder benoemd, mogelijk grondsaneringen op de beoogde bergingslocaties.

Aangezien de bodemverontreinigingen voornamelijk zijn aangetroffen in de bovenste anderhalve meter, is het een mogelijkheid om water te infiltreren via een aantal grindpalen bij de bergingsvoorzieningen. Deze grindpalen van een aantal meter lang worden in de grond geslagen, waarbij de bovenste anderhalve meter van de paal geen doorlatende wand heeft. Vanaf een diepte van anderhalve meter kan het water dan infiltreren, waardoor de verontreinigingen worden vermeden. Hierbij mag de grindpaal niet een klei- of veenlaag doorbreken en mag het niet infiltreren naar het diepe grondwater. De bergingsvoorzieningen kunnen dan via de grindpalen ledigen zonder verontreinigingen te mobiliseren. Echter moet ervoor gezorgd worden dat het water dat geborgen wordt in de bergingsvoorziening niet langs de paal kan infiltreren en zo alsnog de verontreinigingen kan mobiliseren. Door de complexiteit hiervan wordt deze maatregel niet als voorkeur aangeraden. De voorkeur gaat uit naar oppervlakkig bergen in combinatie bij locaties waar weinig of geen bodemverontreinigingen voorkomen, en waar nodig, saneringen plaatsvinden.



Overzicht van **groen oppervlakken** in het plangebied en de risico's met bodemverontreinigingen.

Klimaatadaptatie en ambitie afkoppelen

Zowel de gemeente als de ontwikkelaar hebben de ambitie om het voormalig Philipsterrein klimaatadaptief te transformeren. De nieuwbouw en verharding die wordt gebouwd en verbouwd in het plangebied wordt volledig afgekoppeld en aangesloten op de berging in het plangebied. Doordat een groot deel van het hemelwater zal infiltreren wordt de riolering van de gemeente ontlast en wordt er minder schoon water naar de rioolwaterzuivering afgevoerd. Daarnaast draagt de infiltratie bij aan meer grondwateraanvulling en op deze manier vermindert het risico op verdroging in de omgeving. Naast dat de nieuwe verharding wordt afgekoppeld neemt ook het totaal aan verharding in het gehele projectgebied af.

Het stedenbouwkundig structuurontwerp is een plan op hoofdlijnen en geeft aan hoe het gebied wordt ingericht en hoe het eruit komt te zien. Hoe het gebied in detail wordt ingericht wordt in een latere fase gedetailleerd uitgewerkt. Wel is vanuit het stedenbouwkundig structuurontwerp geformuleerd zoveel mogelijk af te koppelen. In het kader van duurzaamheid wordt de bestaande bebouwing en verharding zoveel mogelijk behouden. Het afkoppelen van bestaande bebouwing en verharding is in de praktijk vaak lastig, zonder ingrijpende aanpassingen aan bijvoorbeeld kolken, afvoerleidingen en riolen, waarbij het openbreken van verharding benodigd is. Bij deze afweging heeft meegespeeld dat een deel van de terreinverharding (markante stelconplaten) als karakteristiek wordt gezien en er een voorkeur is om deze intact te houden. Daar waar de bestaande verharding wordt behouden en niet natuurlijk afwatert naar het groen, of daar waar de helling niet kan worden aangepast, is afkoppelen dus erg lastig. Voor gebouwen is het in verband met de complexe rioolstructuur onduidelijk of deze afgekoppeld kunnen worden, zonder deze rigoureus te verbouwen. Het uitgangspunt voor deze watertoets is desondanks dat de bestaande verharding volledig wordt afgekoppeld, tenzij het niet haalbaar en doelmatig blijkt in de verdere uitwerking. Een overzicht van de afkoppelbare verhardingen is weergegeven in onderstaand figuur. Hierin wordt 2,42 ha in het plan afgekoppeld. Voor de overige 3,73 ha is het uitgangspunt dat dit afgekoppeld wordt, tenzij dit niet haalbaar is vanwege bouwtechnische complexiteit of doordat het water niet afgevoerd kan worden naar een bergingsvoorziening of niet-verontreinigde grond.

De afgekoppelde bestaande verharding wordt aangesloten op de te realiseren bergingsvoorzieningen. In overleg met de gemeente Roermond is besloten dat het oppervlak van de afgekoppelde bestaande verharding niet deel is van de bergingsopgave. De bergingsopgave blijft dus enkel bepaald op basis van de nieuwbouw en verbouw. Om ervoor te zorgen dat er minder wateroverlast optreedt bij het extra afkoppelen van bestaande bebouwing worden de beoogde bergingsvoorzieningen zoveel mogelijk uitgebreid. Al het regenwater van afgekoppelde oppervlakken wordt afgevoerd naar de bergingsvoorzieningen, waardoor bij relatief kleine buien deze gehele hoeveelheid water alsnog kan infiltreren. Enkel bij hevige buien met een lange herhalingstijd zullen de bergingsvoorzieningen te vol raken en loopt het water over naar de openbare riolering buiten het plangebied.



*Overzicht van mogelijkheden voor afkoppelen van **verharde oppervlakken** en waar ze mogelijk naar toe kunnen afwateren. Bouwtechnisch refereert naar de complexe HWA- en rioolstructuur van gebouwen waardoor het in dit stadium onduidelijk is of deze afgekoppeld kunnen worden.*

Afkoppeloptie: gemengd riool als hemelwaterriool

Een optie die wordt gezien om bestaande verharding los te koppelen, is om de gemengde riolering in het plangebied om te vormen tot een hemelwaterriool. De haalbaarheid moet nader worden uitgewerkt in een vroegtijdig stadium van de realisatie. Het omvormen van het gemengde riool naar hemelwaterriool kan worden bereikt door alle aansluitingen van vuilwaterriolen op het gemengde riool te verwijderen. In de praktijk betekent dit dat er op meerdere locaties nieuwe vuilwaterriolen moeten worden aangelegd, waarop de vuilwaterafvoer van de gebouwen kan worden aangesloten. Hierdoor stroomt er geen vuilwater meer in het gemengde riool en dient het alleen nog als afvoer voor regenwater van daken en terreinverharding, zodat het fungeert als een hemelwaterriool. Dit hemelwaterriool moet vervolgens bij de randen van het plangebied worden afgesloten en extra uitlaten krijgen naar de beoogde bergingsvoorzieningen. Het hemelwater wordt via de riolering afgevoerd naar de bergingsvoorzieningen, waardoor alle bestaande verharding die momenteel op het gemengde riool in het plangebied afwatert, is afgekoppeld. De ligging van de huidige riolering is weergegeven (zie Figuur 8 in Bijlage 27), waarbij de diameters van de leidingen niet bekend zijn. Echter is te zien dat de riolering aansluit op de gemengde riolering rondom het plangebied, waardoor de riolering de bergingsvoorzieningen kunnen bereiken via een aantal additionele korte afvoerleidingen. Deze optie vereist geen aanpassingen aan de bestaande verharding en gebouwen, en de bestaande riolering wordt hergebruikt, wat bijdraagt aan de genoemde duurzame ambities.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt onder vrij verval aangesloten op het bestaande gemeentelijk rioolstelsel in de nabijgelegen wegen, namelijk de Doctor Philipslaan, de Bredeweg en de Maasnielderweg. De diepteligging en afmetingen van de riolering in deze wegen is nog niet onderzocht. De toename in woningen zal bijdragen aan een toename in vuilwaterafvoer vanuit het plangebied en

lozingen op het gemengde riool in de openbare ruimte. In de toekomstige situatie zal echter minder regenwater worden afgevoerd naar het gemende riool, waardoor deze minder belast wordt. Aangezien de riolering is gedimensioneerd op hevige buien zal de toename in vuilwaterafvoer geen probleem zijn.

4.13.3 Conclusiesen aanbevelingen

Het doel van de watertoets is om te zorgen dat de belangen van het watersysteem gewaarborgd worden. Deze waterparagraaf wordt opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan van het voormalig Philipsterrein te Roermond (zie Bijlage 27).

In oktober 2022, februari 2023 heeft afstemming tussen het Waterschap Limburg, de gemeente Roermond en Arcadis plaatsgevonden. In mei en augustus 2023 volgde daarop nog nadere afstemmingsoverleggen met de gemeente Roermond en Arcadis. Nadere afspraken over de aanpassing van het plan, over de toetsing van het plan en over de kenmerken van voorzieningen zijn als resultaat van deze afstemming verwerkt in de waterparagraaf. Door de momenten van afstemming en de verwerking van de afspraken hieronder op te sommen wordt aangetoond dat de ontwikkelaar rekening heeft gehouden met de wensen van bevoegd gezag.

De volgende thema's en onderwerpen zijn besproken in deze overleggen:

- Het plan dient rekening te houden met een bergingsopgave van 50 mm in 1 uur over de te realiseren verharding van nieuwbouw en verbouw. De gebouwen van de transformatie vallen niet in de bergingsopgave. Er dient aangetoond te worden dat bij een T=100 bui (84 mm) geen schade of overlast optreedt in en rondom het plangebied. Wanneer dit niet aangetoond kan worden geldt een bergingsopgave van 84 mm over de te realiseren nieuwbouw en verbouw.
- Er dient goed omgegaan te worden met aanwezige bodemverontreinigingen in het plangebied. Infiltratiemaatregelen mogen geen negatieve impact hebben op de bodem/het grondwater m.b.t de verontreinigingen.
- De gemeente en de ontwikkelaar hebben de ambitie om het voormalig Philipsterrein zo klimaatadaptief mogelijk te maken, zoals bijvoorbeeld het afkoppelen van zoveel mogelijk bestaande verharding. Door de complexiteit van de rioolstructuur van bestaande bebouwing is het lastig in dit stadium aan te geven welke afgekoppeld kunnen worden. Daarnaast wordt de bestaande terreinverharding zoveel mogelijk behouden. Om hierin toch duidelijkheid te kunnen geven, is afgesproken om een ‘stoplichtenmodel’ aan te houden, waarin wordt aangegeven dat alle nieuwe en bestaande verharding wordt afgekoppeld, tenzij deze bouwtechnisch niet haalbaar zijn, of niet worden vervangen.
- In de regels van het bestemmingsplan dient geborgd te worden middels een voorwaardelijke verplichting dat onderzoek dient aan te tonen of verharde oppervlakken afgekoppeld kunnen worden en dat indien dit haalbaar blijkt, dat dit ook wordt uitgevoerd.

4.14 Windklimaat

In het kader van de transformatie van het voormalig Philipsterrein te Roermond is het windklimaat onderzocht, waarbij een indicatie van het windcomfort en windgevaar inzichtelijk wordt gemaakt op basis van de gebouwmassa uit het stedenbouwkundig structuurontwerp (zie Bijlage 28). Het windklimaat is voor een worst-case scenario beoordeeld in een situatie zonder inrichting van de publieke ruimte, en separaat met inachtneming van groenvoorzieningen.

4.14.1 Wettelijk kader

Er wordt gebruik gemaakt van een Computational Fluid Dynamics (CFD) simulatie om het windklimaat te voorspellen. De bepaling en beoordeling van het windklimaat is uitgevoerd op basis van NEN 8100. De beleving van wind wordt verschillend ervaren, afhankelijk van de activiteiten die worden uitgevoerd. Zo wordt dezelfde windsnelheid al zittend op een terras anders ervaren dan staand of lopend. Een beoordeling van het windklimaat wordt in Nederland op basis van de norm NEN 8100 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving uitgevoerd. Deze norm houdt rekening met deze verschillende ervaringen. De windsnelheden en -richtingen, alsmede de terreinruwheid van de omgeving zijn bepaald middels NPR 6097. De terrein ruwheid van de omgeving heeft namelijk effect op het stromingsprofiel van de wind uit verschillende richtingen. Hoe ruwer het terrein des te meer de wind wordt afgeremd op maaiveldniveau. De NPR6097 geeft een overzicht van de terreinruwheid per locatie in Nederland.

4.14.2 Onderzoeksresultaten

Basissituatie

Het windcomfort en windgevaar is onderzocht voor een worst-case basissituatie waarbij geen inrichting of aankleding van het maaiveld is opgenomen. Hieruit volgt dat er voornamelijk rondom de hoogbouwvolumes (specifiek toren SR en Z) een onwenselijk windklimaat aanwezig is. Het stedenbouwkundig structuurontwerp voorziet echter in een groene omgeving op het terrein. Derhalve is ook het effect van de groenstructuren op het terrein inzichtelijk gemaakt.

Situatie met groenontwerp

Met inachtneming van het groen-/landschapsontwerp blijkt dat de toepassing van bomen lokaal zorgen voor een weerstand en vertraging van windstromen. Dit verbetert het windklimaat in het terrein. Aan de noordoost- en zuidoostzijde van het perceel is er hoofdzakelijk een windcomfort klasse A en B (goed voor doorlopen en slenteren) aanwezig. Centraal in het terrein (rondom gebouw Z) verbetert de situatie van klasse D naar C (goed voor doorlopen, matig voor slenteren). Aan de noordwest zijde van het terrein is in de basissituatie rondom toren SR klasse D en E (slecht voor slenteren) aanwezig, en ten noorden van de toren hoofdzakelijk klasse C. Het effect van bomen in het terrein verbetert het windklimaat aan de noordzijde van gebouw SR. Lokaal rondom de toren blijft windcomfort klasse D en E voorkomen, het oppervlak waar dit voorkomt wordt gereduceerd.

4.14.3 Conclusiesen aanbevelingen

Algemeen wordt geconcludeerd dat de transformatie van het voormalig Philipsterrein voorziet in een goed windklimaat, waarbij aandacht dient uit te gaan naar de detailuitwerking van toren SR. Bij de concrete detailuitwerking van toren SR wordt een verificatie van het windklimaat middels CFD berekeningen of een windtunnelonderzoek geadviseerd.

Om de situatie rondom gebouw SR te verbeteren zijn enkele aanbevelingen gedaan waarmee in de nadere uitwerking van de gebouwmassa rekening wordt gehouden.

Toepassing van groen

Bomen, heggen en heesters hebben een afschermend en afremmend effect op de lokale windsnelheid. Het verlagen van de windsnelheid heeft vervolgens een positief effect op het windklimaat, omdat de (statistisch) gemiddelde windsnelheid wordt verlaagd. Bij de uiteindelijke selectie van groenvoorzieningen wordt aandacht besteed aan (deels) bladhoudende bomen om gedurende alle seizoenen een positief effect op het windklimaat te borgen.

Hoogbouw noordwestzijde perceel

De grootste overschrijding van wenselijke klimaatklassen is aanwezig ter hoogte van de hoogbouw toren (SR). Het frontale oppervlak van dit gebouw vangt vanuit de dominante windrichting (zuid-west) met een grote kans op hogere windsnelheden als gevolg. Tevens lopen deze oppervlakken ononderbroken door

tot maaiveld, waardoor valwinden (ook wel downwash genoemd) niet worden onderbroken. Een geschikte maatregel die gehanteerd zal worden om het windklimaat op maaiveld te verbeteren is bijvoorbeeld het toevoegen van een plintverdieping. Hierdoor worden valwinden van de toren afgeremd waardoor de windsnelheid op maaiveld wordt gereduceerd.

Het matige windklimaat aan de rechterzijde van toren SR komt vanwege een versnelling van de windsnelheid tussen de toren en naastgelegen bebouwing. Hier wordt de (voornamelijk) zuidwesten wind getrechterd tussen de gebouwmassa. Een verbetering van dit verschijnsel wordt naast een podiumverdieping ook gerealiseerd door overstekken toe te passen op de lagere verdiepingen, in combinatie met groenblijvende (bladhoudende) bomen in de directe omgeving.

Samen met de benoemde maatregelen voor beplanting en een plint en/of overstek worden de knelpunten rondom toren SR gemitigeerd bij een nadere uitwerking van het gebouw.

Daarbij wordt tevens de aanbeveling om een overstek ter plekke van de toegang van het gebouw te realiseren uit de aanbevelingen overgenomen.

Verdere planuitwerking

In verdere planuitwerking worden de aanbevelingen uit het onderzoek opgenomen om uiteindelijk een geschikt windklimaat te realiseren. Om er voor te zorgen dat dit opgevolgd wordt is een borging in de planregels opgenomen, zie artikel 17.10.

Hoofdstuk 5 Planopzet

5.1 Feitelijke planopzet

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens het 'Handboek bestemmingsplannen' van de gemeente Roermond.

Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van de RO-Standaarden 2012 en is digitaal uitwisselbaar conform de volgende normen:

- Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO);
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI);
- Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP);
- Praktijkrichtlijn Bestemmingsplan (PRBP).

Het beleid, zoals opgenomen in deze toelichting, is vertaald in de regels van het bestemmingsplan. . Om voldoende inzicht te krijgen in de juridische opzet van het plan worden hierna de systematiek en de inhoudelijke bepalingen nader toegelicht.

5.2 Juridische planopzet

5.2.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand) is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

5.2.2 Verbeelding

Tot het plan behoort een analoge en een digitale verbeelding. Op deze verbeelding is de plangrens van dit bestemmingsplan aangegeven. De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale en GBKR ondergrond, op werkelijke schaal. De analoge verbeelding bestaat uit een kaart. Aan de op de verbeelding opgenomen ondergrondgegevens, zoals gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergronden hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

5.2.3 Planregels

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven. De regels behorende bij het bestemmingsplan 'Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand)' zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: 'Inleidende regels';
- Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsregels';
- Hoofdstuk 3: 'Algemene regels';
- Hoofdstuk 4: 'Overgangs- en slotregels'.

Inleidende regels

In hoofdstuk 1 'Inleidende regels' zijn twee artikelen opgenomen:

Begrippen (artikel 1)

Artikel 1 van de planregels bevat beschrijvingen van begrippen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschil in interpretatie mogelijk is.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

Deze bestemming is gelegen in het zuidoosten van het plangebied. Ter plaatse zijn volgens de planregels bedrijfsactiviteiten toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze Staat is opgenomen als bijlage 1 bij de planregels. De categorieën 1 en 2 zijn lichte vormen van bedrijvigheid die over het algemeen als aanvaardbaar worden beschouwd binnen een woongebied.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding ingetekende bouwvlak worden gebouwd. Verder zijn er in de regels maatvoeringseisen opgenomen voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Bedrijventerrein

Deze bestemming is toegekend aan de gronden waar Sijben gevestigd is. Grotendeels is aangesloten bij de vigerende bestemming zoals die ook in het bestemmingsplan Vrijveld Lommerveld voor deze gronden was opgenomen. De verschillen zijn dat er in het nieuwe bestemmingsplan een lagere categorie bedrijven is toegestaan: alleen bedrijven in de categorieën 1 en 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten. Verder is de omvang voor volumineuze detailhandel vergroot en is bedrijfsuitoefening in de sectoren 'creatieve economie:' & 'ambachtelijke bedrijvigheid:' toegelaten (zie Bijlage 30).

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding ingetekende bouwvlak worden gebouwd. Verder zijn er in de regels maatvoeringseisen opgenomen voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 5 Gemengd - 1

Deze bestemming is toegekend aan een drietal bestemmingsvlakken in het midden van het plangebied. De belangrijkste functies die hier worden toegestaan zijn bedrijfsuitoefening in de sectoren 'culturele & sociale programmering', 'creatieve economie:' & 'ambachtelijke bedrijvigheid:' en 'horeca: tot en met categorie 2', zoals opgenomen in de Staat van horeca-activiteiten (bijlage 4 bij de planregels). Deze functies zijn alleen op de begane grond en de 1e verdieping toegelaten. Er is voorzien in een bepaling die erop toeziet dat het woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd met het oog op trillilingshinder vanwege treinverkeer.

Gebouwen zijn in beginsel alleen ter binnen de ingetekende bouwvlakken toegestaan. Onder strikte voorwaarden kunnen deze bouwvlakken worden overschreden. Nieuwbouw is niet toegestaan, tenzij het betreft herbouw of uitbreiding van bestaande gebouwen. Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maatvoeringsregels opgenomen.

Artikel 6 Gemengd - 2

Deze bestemming is toegekend aan het bestemmingsvlak aan de zuidoostzijde van het plangebied. De functies die hier zijn toegestaan betreffen onder meer woningen (op de verbeelding is voor enkele locaties een aanduiding opgenomen waar geen woningen zijn toegelaten) en bedrijfsuitoefening in de sector 'culturele & sociale programmering' alsmede bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Verder is de regeling vergelijkbaar met die van de bestemming 'Gemengd - 1', met dien verstande dat via een binnenplanse afwijking binnen woningen tevens bedrijfsuitoefening mogelijk is in bedrijven die vallen onder de term 'kleine economie:'.

Artikel 7 Gemengd - 3

Deze bestemming ziet toe op het openbaar gebied binnen het plangebied, behoudens de Doctor

Philipslaan.

Zelfstandige gebouwen zijn niet toegestaan. Toegelaten zijn alleen uitbreidingen van bestaande gebouwen, balkons ten behoeve van aanliggende gebouwen in andere bestemmingen en loopbruggen, voor zover deze zijn aangeduid op de verbeelding. De randvoorwaarden voor deze bouwdelen zijn opgenomen in artikel 16.2.

Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen toegestaan die ten dienste staan aan de bestemming alsmede gevelterrassen.

Artikel 8 Groen

Deze bestemming is toegekend aan de gronden die aan de zuid- en oostzijde van het plangebied gelegen zijn. Er zijn geen gebouwen toegestaan, behoudens 2 bestaande nutsgebouwen (waarvoor een bouwvlak is opgenomen op de verbeelding) alsmede uitbreidingen van bestaande gebouwen en balkons ten behoeve van aanliggende gebouwen in andere bestemmingen. De randvoorwaarden voor deze uitbreidingen en balkons zijn opgenomen in artikel 16.2.

Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen toegestaan die ten dienste staan aan de bestemming.

Artikel 9 Verkeer - Wegverkeer

Deze bestemming is toegekend aan de bestaande Doctor Philipslaan. Deze weg blijf als doorgaande verkeersroute behouden.

Artikel 10 Wonen - 1

Deze bestemming is toegekend aan 3 bestemmingsvlakken aan de westzijde van het plangebied. De belangrijkste functies binnen deze bestemming zijn wonen, bedrijfsuitoefening in de sectoren 'culturele & sociale programmering' en 'creatieve economie & ambachtelijke bedrijvigheid'. De niet-woonfuncties zijn alleen toegelaten op de begane grond en op de 1e verdieping.

Er is voorzien in een bepaling die erop toeziet dat het woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd met het oog op trillilingshinder vanwege treinverkeer.

Gebouwen zijn in beginsel alleen ter binnen de ingetekende bouwvlakken toegestaan. Onder strikte voorwaarden kunnen deze bouwvlakken worden overschreden. Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maatvoeringsregels opgenomen. Een hoogteaccent is toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding op de verbeelding.

Artikel 11 Wonen - 2

Deze bestemming is toegekend aan 3 bestemmingsvlakken waar de bestaande gebouwen C en D gesitueerd zijn. De belangrijkste functies binnen deze bestemming zijn wonen, bedrijfsuitoefening in de sectoren 'creatieve economie & ambachtelijke bedrijvigheid', horeca tot en met categorie 2 almede bedrijven in de categorieën 1 en 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten. De niet-woonfuncties zijn alleen toegelaten op de begane grond en op de 1e verdieping, met dien verstande dat bedrijven in de categorieën 1 en 2 alleen op de begane grond zijn toegelaten.

Er is voorzien in een bepaling die erop toeziet dat het woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd met het oog op trillilingshinder vanwege treinverkeer.

Gebouwen zijn in beginsel alleen ter binnen de ingetekende bouwvlakken toegestaan. Onder strikte voorwaarden kunnen deze bouwvlakken worden overschreden. Nieuwbouw is niet toegestaan, tenzij het betreft herbouw of uitbreiding van bestaande gebouwen. Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maatvoeringsregels opgenomen.

Artikel 12 Wonen - 3

Deze bestemming is toegekend aan het bestemmingsvlak aan de noordoostzijde van het plangebied (bestaande gebouw AB). De belangrijkste functies binnen deze bestemming zijn wonen,

bedrijfsuitoefening in de sectoren 'culturele & sociale programmering' en 'detailhandel'. De niet-woonfuncties zijn alleen toegelaten op de begane grond.

Er is voorzien in een bepaling die erop toeziet dat het woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd met het oog op trillilingshinder vanwege treinverkeer.

Gebouwen zijn in beginsel alleen ter binnen de ingetekende bouwvlakken toegestaan. Onder strikte voorwaarden kunnen deze bouwvlakken worden overschreden. Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maatvoeringsregels opgenomen. Een hoogteaccent is toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding op de verbeelding.

Artikel 13 Woongebied

Deze bestemming is toegekend aan gronden ten zuidwesten van het Weerstandsterrein. Met de regels wordt de feitelijke planologische situatie voor dit gebied vastgelegd. De reden om dit gebied mee te nemen is erin gelegen dat de bestaande mogelijkheden voor het vestigen van detailhandel dienen te komen vervallen. De nieuwe planregels maken detailhandelsvestingen niet langer mogelijk.

Artikel 14 Waarde - Archeologie

Aan het plangebied is ter bescherming van eventueel aanwezige archeologie waarden de dubbelbestemming Waarde - Archeologie toegekend.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 15)

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkluidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgeschreven formulering.

Algemene bouwregels (artikel 16)

In deze bepaling wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met bestaande bouwwerken die niet voldoen aan de in de planregels voorgeschreven minimum- of maximummaten. Tevens worden regels gesteld aan de heroprichting van gebouwen en aan de eisen die gelden bij het overschrijden van bestemmings- en bouwgrenzen voor bebouwing.

Algemene gebruiksregels (artikel 17)

Deze bepaling is een rechtstreekse uitwerking van het in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening opgenomen verbod gronden of bouwwerken te laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Daarnaaast zijn hier regels opgenomen ten aanzien van de aantallen en oppervlakten die voor het totale plangebied gelden. In de bestemmingsregels is namelijk enige flexibiliteit opgenomen bij het toestaan van oppervlaktematen voor functie en het toestaan van het aantal woningen. Als deze hoeveelheden zouden worden gerealiseerd dat leiden tot een overschrijding van het voorgestane programma. Daarom zijn in deze bepaling de maximale grenzen voor het gehele plangebied gesteld.

Tevens is er voor een aantal aspecten een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Het betreft de volgende aspecten:

- bomen;
- haag van 1,3 meter;
- bodem;
- niet gesprongen explosieven;
- natuur;
- mitigatie-/compensatieplan natuur;

- windklimaat.

Algemene aanduidingsregels (artikel 18)

In dit artikel is de geluidzone vanwege het industrieterrein Willem Alexander opgenomen. Binnen deze aanduiding mogen bij recht geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen, zoals woningen worden gebouwd. Onder voorwaarden, kan hier via een binnenplanse afwijkingsprocedure van worden afgeweken. Voor hete overige gelden hier de onderliggende bestemmingsregels.

Algemene afwijkingsregels (artikel 19)

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel in welke gevallen kan worden afgeweken.

Algemene wijzigingsregels (artikel 20)

In dit artikel wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels (artikel 21)

In deze bepaling zijn de procedureregels opgenomen die gelden in het geval burgemeester en wethouders gebruik maken van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen.

Overige regels (artikel 22)

Dit artikel bevat een bepaling de overige wettelijke regelingen. Daarnaast zijn in dit artikel regels opgenomen omtrent het aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein aanwezig dient te zijn. Bovendien is er een nadere eisenregeling opgenomen met het oog op de aspecten externe veiligheid en beeldkwaliteit.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 23)

Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

Slotregel (artikel 24)

In dit artikel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gaat een bestemmingsplan vergezeld van een toelichting waarin ook inzicht wordt gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk komen zowel de maatschappelijke als de financiële uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Zowel het proces dat is doorlopen met de omgeving en andere betrokkenen als de formele procedure wordt omschreven onder maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In lijn met artikel 3.1.1 van het Bro heeft ter voorbereiding op het bestemmingsplan overleg plaats gevonden met de gemeente Roermond, veiligheidsregio Limburg Noord, waterschap Limburg en de provincie Limburg.

Om belanghebbenden actief te betrekken, zijn ten behoeve van de transformatie van het voormalig Philipsterrein direct omwonenden en betrokkenen in meerdere instanties uitgenodigd om te participeren in het (ontwerp)proces op informatiebijeenkomsten, de zogenaamde Omgevingslabs. Het doel van de Omgevingslabs is het betrekken van de omgeving. Hiermee wordt de historische en actuele kennis uit de omgeving benut om de gebiedstransformatie voor 't Vrijveld Noord en het voormalig Philipsterrein vorm te geven. Deze aanpak leidt tot een betere inpassing in de bestaande stad en een gedragen besluitvorming. In ruim twee jaar hebben 12 Omgevingslabs (fysiek of digitaal) plaatsgevonden. De labs stonden in het teken van onder andere:

1. Participatieproces en analyse gebiedskwaliteiten
2. Klankbordgroep - verhaallijnen
3. Vertalen verhaallijnen naar opzet voor visie
4. Definitieve gebiedsvisie (gezamenlijke digitale sessie)
5. Opzet stedenbouwkundig plan (fysiek)
6. Uitwerking stedenbouwkundig plan
7. Klankbordgroep tijdelijk gebruik
8. Opzet concept structuurontwerp
9. Definitief structuurontwerp & beeldkwaliteitsvisie
10. Onderzoeken ontwerp bestemmingsplan
11. Bestemmingsplan
12. Bestemmingsplan en -procedure

De eerste vier labs kenden een focus op de Gebiedsvisie en de vijfde tot en met twaalfde lab waren ten behoeve van het SO en onderhavig bestemmingsplan.

Ter aanvulling op de labs hebben er ook buurtoverleggen plaatsgevonden met buurtbewoners i.z. de verkeerssituatie, de Minister Bongaertstraat, de Maasnielderweg en de Sijben Woonboulevard.

Vragen ter verduidelijking voortkomend uit de labs en buurtoverleggen zijn verwerkt en beantwoord en staan het in procedure brengen van het bestemmingsplan niet in de weg.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 van de Awb gedurende zes weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het bestemmingsplan.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, wordt kennisgegeven van het vaststellingsbesluit. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de terinzagelegging in werking. Indien er beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn in werking. Alleen indien er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het bestemmingsplan pas in

werking indien het verzoek is afgewezen. De procedure eindigt (indien er beroep is ingesteld) met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Financiele uitvoerbaarheid

6.2.1 Grondexploitatie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient de economische uitvoerbaarheid te worden onderzocht in het kader van het bestemmingsplan. De risico's verbonden aan de realisering van het project liggen bij de ontwikkelende partij. Hiertoe is tussen gemeente en ontwikkelaar een overeenkomst gesloten. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan verzekerd.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordering rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan, indien sprake is van in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplannen. De gemeente kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

De bestemmingsplan voorziet in realisering van bouwplannen als bedoelt in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten, als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening. In deze overeenkomst zijn afspraken opgenomen over het verhaal van kosten, een gefaseerde realisering en eisen aan de inrichting van de openbare ruimte en de aanleg van nutsvoorzieningen. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd, is het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van locatie-eisen aan de inrichting van de openbare ruimte en aanleg van nutsvoorzieningen middels een exploitatieplan niet nodig.

Daarnaast bevat deze overeenkomst afspraken in verband met het risico op planschade. Hiermee wordt geregeld dat eventueel te vergoeden planschade op de initiatiefnemer kan worden verhaald. Gelet op het vorenstaande kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2.2 Planschade

Om tot een indicatieve inschatting van de (totale) tegemoetkoming in planschade te komen en eventuele kansen en risico's te schetsen ter beheersing van het aspect planschade, is door Arcadis een memo planschade opgesteld (zie Bijlage 29). Hierin wordt onder meer een planologische vergelijking gemaakt en gevolgen beschreven.

Geconcludeerd wordt dat er per saldo voor de binnen de invloedssfeer liggende woningen van de locatie van het voormalig Philipsterrein geen sprake is van een planologisch nadeliger situatie ten gevolge van de voorgenomen transformatie. De voor woningen positieve karakterverandering van het gebied, beperking van de te bebouwen oppervlakten (de bouwvlakken), het vastleggen van de nodige groengebieden en groenstroken, het wegvallen van de als nadelig ervaren geur/geluidoverlast en de hogere risico's bij gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige doeleinden, inclusief het daarmee gepaard gaande verkeer, leiden tot deze conclusie.

In aanvulling is bezien of er, indien er tóch sprake zou zijn van een planologisch nadeliger situatie, er sprake is van een tegemoetkoming in schade. Daartoe wordt allereerst aandacht besteed aan het voor eigen rekening komende normaal maatschappelijk risico. Bij de bepaling van het normaal maatschappelijk risico zijn de volgende aspecten van belang: is de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling te beschouwen (ongeacht of er al concreet zicht bestond op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich voordoet) en past dit

binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijk beleid. Op basis hiervan wordt beoordeeld dat een normaal maatschappelijk risico van 3 tot 4% in aanmerking mag worden genomen.

Een eventuele planologisch nadeliger situatie zal een dusdanig licht planologisch nadeliger situatie zijn, dat het normaal maatschappelijk risico de eventuele waardedaling te boven gaat, zodat ook dan er niet aan een tegemoetkoming in planschade wordt toegekomen.

Geconcludeerd wordt dat de planologische wijzigingen ten behoeve van de transformatie van het voormalig Philipsterrein te Roermond niet zal leiden tot tegemoetkoming in schade ex artikel 6.2 en verder Wro, zogenoemde planschade, voor binnen de invloedssfeer van de nieuwe planologie, plandelen 1 en 2, liggende woningen.

Arcadis Nederland B.V.

www.arcadis.com

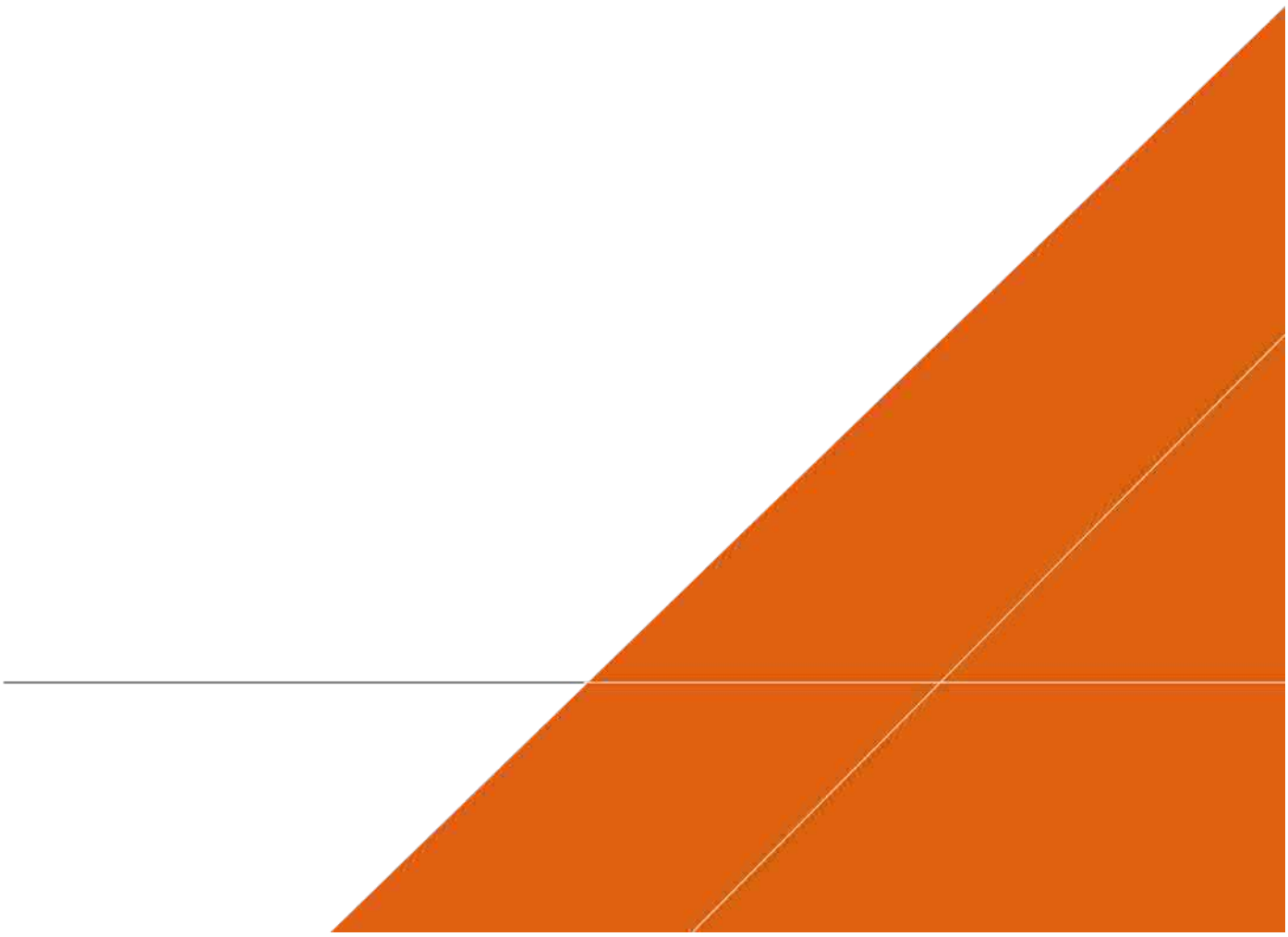
Bestemmingsplan

Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand)

Gemeente Roermond

NL.IMRO.0957.BP00000326-VG01

VASTGESTELD
1 november 2024



Contactpersoon

E.W.
Project Lead

T
M
E

Arcadis Nederland B.V.

Inhoudsopgave

Bijlagen toelichting **7**

Bijlage 1 Gebiedsvisie. Arcadis, 2021 8

Bijlage 2 Stedenbouwkundig Structuurontwerp. Acadis, 2023. 77

Bijlage 3 Beeldkwaliteitplan. Arcadis, 2023 194

Bijlage 4 Onderbouwing Hoogteaccent. Arcadis, oktober 2023 272

Bijlage 5 Tabel Indicatief Stedelijk Programma 281

Bijlage 6 Ladder voor duurzame verstedelijking. STEC Groep, november 2023 283

Bijlage 7 Quickscan Archeologie en Cultuurhistorie. Arcadis, maart 2021 308

Bijlage 8 Akoestisch onderzoek. Arcadis, maart 2023 351

Bijlage 9 Beschaduwingsonderzoek. Arcadis, juni 2024 506

Bijlage 10 Onderzoek (chemische) bodemkwaliteit. Arcadis, januari 2022 531

Bijlage 11 Onderzoek (chemische) bodemkwaliteit gebouw C. Arcadis, oktober 2021 1129

Bijlage 12 Risicoevaluatie Bodemverontreinigingen. Arcadis, oktober 2023 1356

Bijlage 13 Memo mogelijke risico's bodemverontreiniging/binnenluchtkwaliteit gebouw OC. Arcadis, oktober 2023 1384

Bijlage 14 Onderzoek Vluchtige Stoffen: luchtmetingen en veegmonsters. RPS, maart 2022 1389

Bijlage 15 Onderzoek Vluchtige Stoffen: binnenluchtmetingen VOC en PCB. RPS, juli 2022 1425

Bijlage 16 Onderzoek Vluchtige Stoffen: binnenluchtonderzoek vluchtige organische componenten. RPS, augustus 2023 1471

Bijlage 17 Activiteitenplan Philipsterrein Roermond. Arcadis, oktober 2023 1501

Bijlage 18 Uitgangspuntenmemo Aeriusberekeningen incl bijlagen. Arcadis, oktober 2024 1579

Bijlage 19 Quickscan Externe Veiligheid. Arcadis, oktober 2021 1639

Bijlage 20 Onderzoek Externe Veiligheid. Arcadis, oktober 2023 1646

Bijlage 21 Verantwoording groepsrisico, mei 2024 1679

Bijlage 22 Onderzoek Luchtkwaliteit. Arcadis, juni 2024 1692

Bijlage 23 Aanmeldingsnotitie Weerstand Roermond. Arcadis, oktober 2023 1744

Bijlage 24 Onderzoek Milieuzonering. Arcadis, februari 2023 1805

Bijlage 25	Onderzoek Trillingen. Arcadis, juni 2024	1826
Bijlage 26	Verkeerstoets. Arcadis, juli 2024	1837
Bijlage 27	Watertoets. Arcadis, oktober 2023	1873
Bijlage 28	Onderzoek Windklimaat. Arcadis, juni 2024	1905
Bijlage 29	Onderzoek Planschade vml. Philipsterrein. Arcadis, oktober 2023	1931
Bijlage 30	Ruimtelijke motivering Maasnielderweg 60 (Sijben)	1937

Bijlagen toelichting

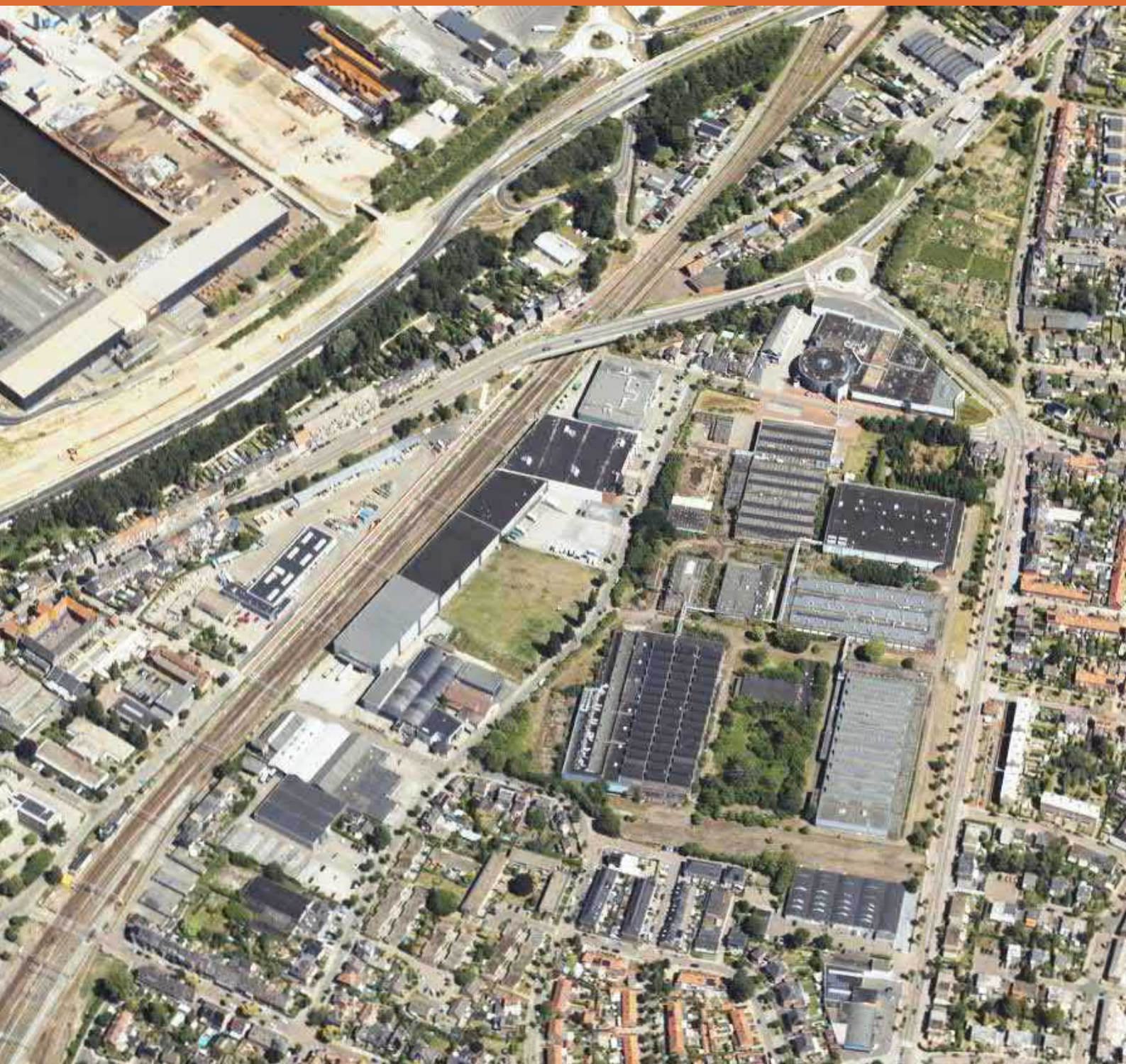
Bijlage 1 Gebiedsvisie. Arcadis, 2021

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Gebiedsvisie ‘t Vrijveld Noord & voormalig Philipsterrein Roermond

April 2021

ARCADIS Architectuur, Stedenbouw, Landschap, Ruimte & Erfgoed





1. ‘t Vrijveld Noord, kijkend richting de binnenstad



Titel: Gebiedsvisie ‘t Vrijveld Noord & voormalig Philipsterrein

Opdrachtgever:

Reel BV, dochtermaatschappij van Matzinger Holding BV, Roermond
Jesuïtenstraat 9, 6041 ED Roermond

Opdrachtnemer:

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

contactpersoon: luc.veeger@arcadis.com

Projectteam en auteurs:

Liza van Alphen, BNSP, junior stedenbouwkundige
Jitse de Hoogh, BNA, architect en restauratiespecialist, 3D model & visuals
Julia Cramwinckel, GIS specialist en RO adviseur
Ferry Streng, landschapsarchitect & visuals
Jarno Tobben, Stagiair
Nynke Telgenhof, Omgevingsmanager
Dietske Bedeaux, projectmanager, omgevingsmanager en adviseur erfgoed
Hans Smolenaers, BNA, BNSP, stedenbouwkundige en landschapsarchitect
Luc Veeger, BNA, projectarchitect & stedenbouwkundige

Projectnummer: C05022.214211

Ons kenmerk: 9486345

Opgesteld door: Liza van Alphen
Gecontroleerd door 2e lezer: Hans Smolenaers
Vrijgegeven door: Luc Veeger / Dietske Bedeaux

Uitgave: definitief

Datum: 7 April 2021

© 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.

INHOUD

1. Aanleiding & Opgave & Samenwerkingsproces 7
1.1 Inleiding 7
1.2 Opgave gebiedstransformatie, ambitie en centrale doelen 7
1.3 Integraal en innovatief opdrachtgeversschap 9
1.4 Samenwerkingsproces: hoe deze visie tot stand gekomen is 11

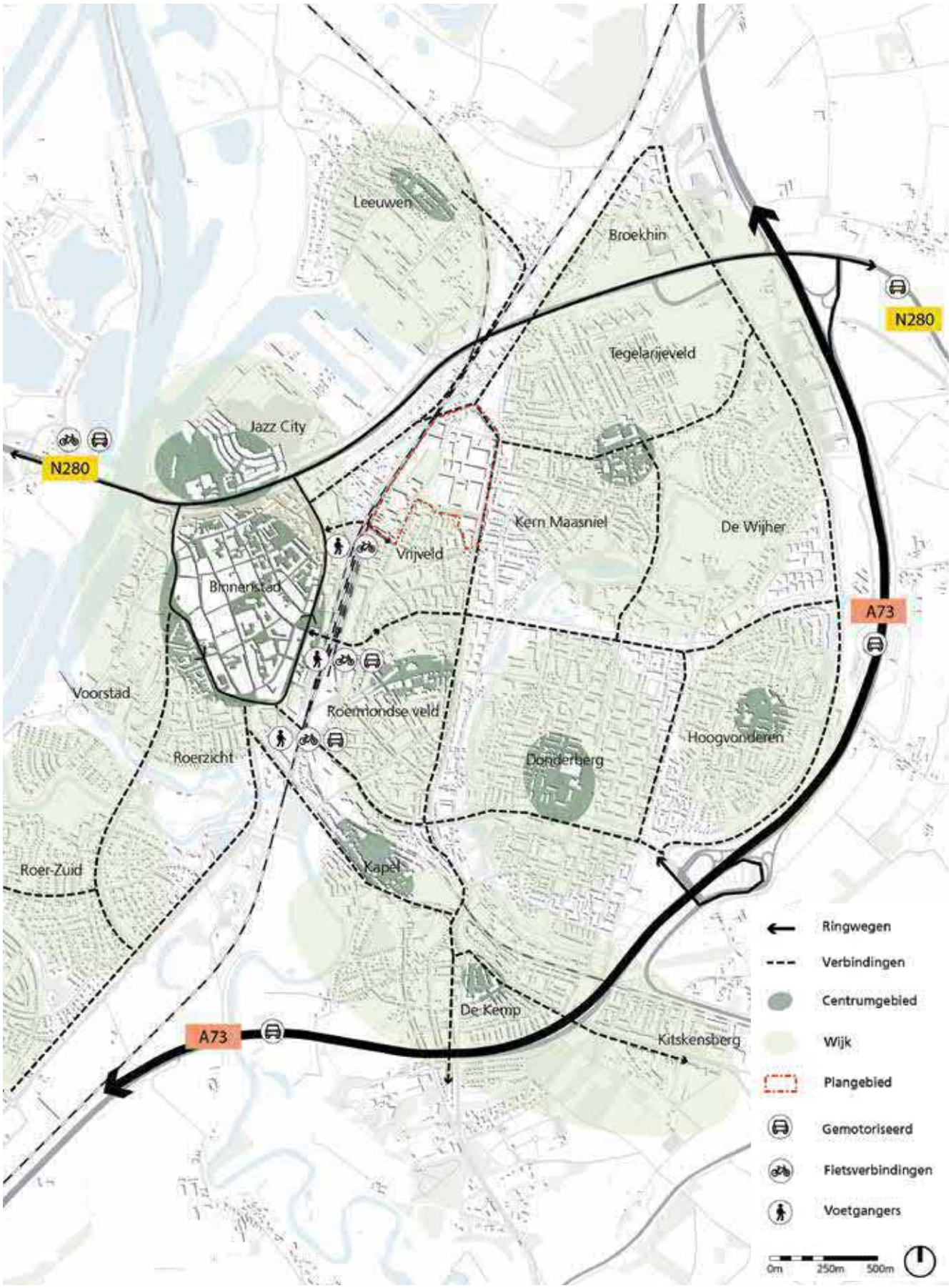
2. Omgevingsscan 't Vrijveld Noord & voormalig Philipsterrein **13**
2.1 Inleiding 13
2.2 Places - de geschiedenis van de plek 19
2.3 Planet- toekomstige plek 20
2.4 Profit - bereikbaar en waardevol 21
2.5 People - fijne en gezonde plek 25

3. Omgevingsparticipatie **27**
3.1 Het proces 27
3.1.1 Omgevingslabs 27
3.1.2 Stakeholderoverleg 27
3.1.3 Werksessie college en Commissie Ruimte 27
3.1.4 Digitale Storymap 27
3.2 Omgevingslabs 28
3.3 De verhaallijnen 32

4. Gebiedsvisie **39**
4.1 Adaptieve stedenbouw 41
4.2 Slow urbanism 41
4.3 Parels van de plek 43
4.4 Groen, biodiversiteit, natuurinclusief 45
4.5 Duurzaamheid en circulariteit 45
4.6 Klimaatadaptatie 46
4.7 Energie 47
4.8 Slimme en groene mobiliteit 49
4.9 Ontmoetingsplek in Gezonde en Vitale Stad 49
4.10 Veelkleurige stedelijke duurzame functies en programmas 51
4.11 Creatieve Culturele Hotspot & Belevenis 51
4.12 Stedenbouwkundig raamwerk 53

5. Proces Transformatie **55**
5.1 Proces van visie naar plan 55
5.2 PLACEMAKING door tijdelijke gebruik 57
5.2.1 Transformatiestrategie 59
5.3 Stedebouwkundige visie 't Vrijveld Noord en voorbereiding bestemmingsplan 61
5.4 Deelgebieden en kavels fasering 63
5.5 Kwaliteitborging & Beeldkwaliteit & Groen & Openbare ruimte 65
5.6 Communicatie & Branding 65

Bijlagen
1. overzicht beleidsvisies gemeente
2. omgevingsscan 't Vrijveld Noord
3. verslag omgevingslabs
4. kader en programma tijdelijk gebruik 't Vrijveld Noord



2. Context van 't Vrijveld Noord

1. AANLEIDING & OPGAVE

1.1 Inleiding

‘t Vrijveld Noord & voomalig Philipsterrein: uniek stedelijk gebied

‘t Vrijveld Noord ligt als een ‘ruwe diamant’ tussen de binnenstad en Oostelijk Roermond, gescheiden door de spoorbundel. In de historie was het vrije veld buiten de stadsmuren Roermond al van ruimtelijk en economisch belang voor de stad. Sinds de oorlog was dit stadsdeel een van de belangrijke economische pijlers waarop Roermond verder gegroeid is. Veel inwoners van Roermond hebben hier, sinds Philips in1946 de fabriek opende hun brood verdiend. Sinds 2005 heeft Yageo als opvolger van Philips haar bedrijfsactiviteiten hier gestopt en daarmee is het hart van ‘t Vrijveld Noord letterlijk in onbruik geraakt. De geslepen diamant verweerde en dit stasdeel verloor haar glans. De ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving zijn hierdoor niet gestimuleerd en hebben zich zonder duidelijk stedenbouwkundig kader voltrokken. In het afgelopen decennium zijn diverse initiatieven door de omgeving en door verschillende marktpartijnen genomen om voor ‘t Vrijveld en specifiek voor het Yageo/ Philipsterrein plannen te maken. Mede door het ontbreken van een integrale visie op de identiteit van dit stedelijke gebied was er weinig houvast voor nieuwe ideeën.

Aan de toekomstige eigenaar van het voormalige Philipsterrein is door de gemeente gevraagd een visie, met participatieproces te ontwikkelen voor dit gebied en de directe omgeving in ‘t Vrijveld. Dit naar aanleiding van de wens dit centrale binnenstedelijke 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 stedelijke plek te transformeren tot een nieuw, verrassend en beeldbepalend stedelijk woon- en leefgebied.

1.2 Opgave gebiedstransformatie, ambitie en centrale doelen

Het doel is een samenhangende visie te ontwikkelen, met breed draagvlak in de omgeving en de stad. Een visie waar bewoners, gemeenteraad en bestuurders geïnspireerd door raken, enthousiast van worden en waarmee Roermond versterkt kan worden.
De huidige ruimtelijke, economische en sociale kwaliteiten van ‘t Vrijveld samen met het onbenutte industrieel erfgoed van het voormalige Philipsterrein kunnen tot stedelijke kruisbestuiving leiden. Hierin kan het transformeren van een doods en ongebruikt stedelijk terrein een stimulans worden voor het gehele omliggende gebied en de stad Roermond.
Een helder identiteitskader met stedenbouwkundige en ruimtelijke ambities opstellen is het hoofddoel van deze visie. Deze gebiedsvisie beschrijft op hoofdlijnen hoe de transformatie op gang kan komen mede op basis van het bestaande gemeentelijke en provinciale beleid en overige relevante kaders. Toekomstige ruimtelijke en sociale initiatieven kunnen getoetst worden aan deze visie.

Hierin is de ambitie de gebiedstransformatie zo organisch mogelijk aan te laten sluiten bij de direct aangrenzende omgeving met onder andere de wijken ‘t Vrijveld, Maasniel, Roermondse Veld en de gehele stad. In dit proces worden de bewoners en ondernemers in het ‘t Vrijveld Noord en in aangrenzende wijken en rondom het huidige Yageo-terrein, de belangenorganisaties en de gemeente structureel betrokken. Dit om een zo breed mogelijk draagvlak voor deze belangrijke ruimtelijke transformatie te creëren.



3. Scope gebiedsvisie ‘t Vrijveld Noord (21 ha) met het voormalige Philipsterrein (9 ha)



4. Herfstbeeld huidige situatie hoofdas voormalig Philipsterrein kijkend in oostelijke richting
Bron: Kim Roufs

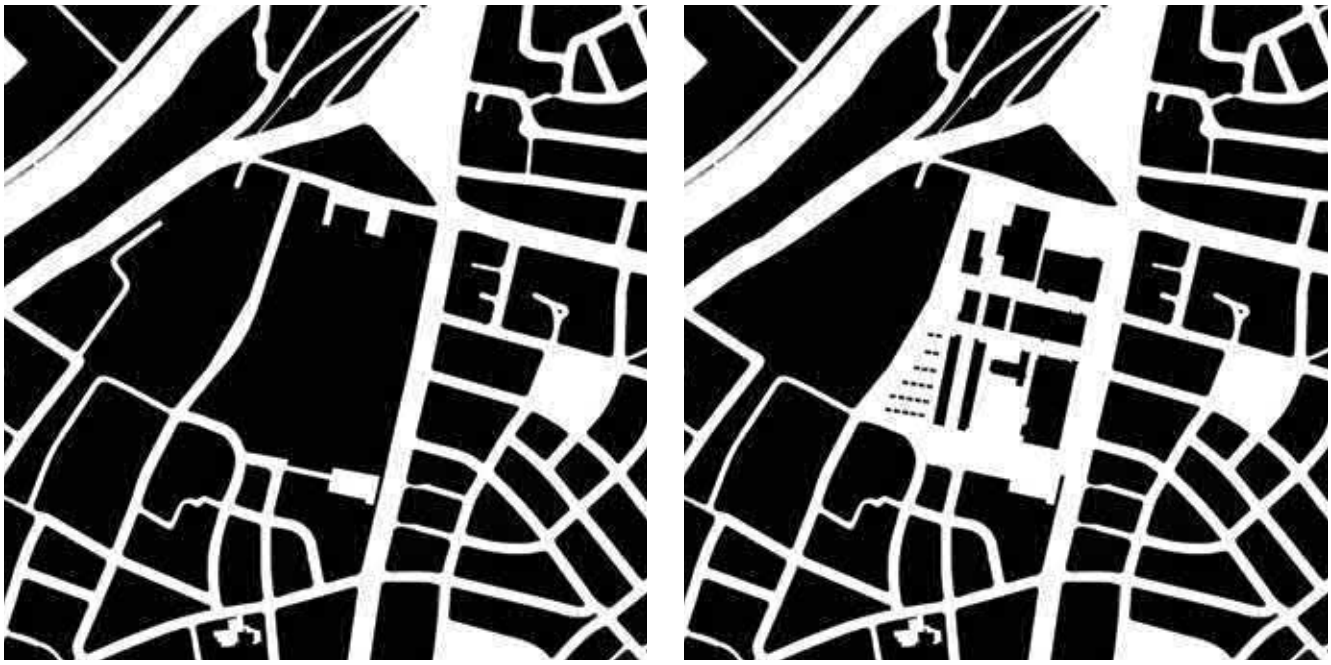
In deze gebiedsvisie analyseren we de bestaande condities van het 21 hectare grote plangebied van ‘t Vrijveld Noord (rode contour) en van het daarbinnen gelegen voormalig Philipsterrein (oranje contour). Er is een ruimtelijke analyse en een omgevingsscan uitgevoerd, een inventarisatie van actuele omgevingsprojecten en van beleidsuitgangspunten gedaan (o.a. omgevingswet/visie/Stationsomgeving & spoor/energietransitie). Deze integrale analyse is een van basisuitgangspunten waarmee de visie wordt gevoed, samen met de uitkomsten van het participatieproces en de visie van initiatiefnemer en de architecten.

Momenteel staat er een groot hek om het terrein en is het ‘BUITEN GEBRUIK’ en niet te betreden, terwijl het midden in de stad gelegen is. Voor veel omwonenden en eigenlijk voor de gehele stad is dit een doorn in het oog. Zij beschouwen dit terrein als een belangrijk onderdeel van de identiteit van Roermond. Waar ‘het merk’ Philips een structureel stempel heeft gedrukt op ‘t Vrijveld Noord formuleert deze visie de identiteit en kernwaarden van dit gebied. ‘Brandscaping’ van ‘t Vrijveld Noord!

1.3 Integraal en innovatief opdrachtgeversschap

Op het loslaten van gebruikelijke werkwijzen is publiek opdrachtgeverschap gewoonlijk niet ingericht. Door hier nadrukkelijk met de gemeente samen te werken in een privaat-publieke aanpak, kan het vertrouwen ontstaan dat de publieke ruimte en het publieke belang versterkt kunnen worden door individuele initiatieven in ‘t Vrijveld. Win-win situaties. Het private en maatschappelijke initiatief, kan in een periode dat overheidsmiddelen voor ruimtelijke ontwikkeling limitatief zijn, een structurele bijdrage leveren op de momenten dat de kansen er zijn. Een adaptief proces voor een adaptief stadsdeel met een heldere regie. De gemeente heeft de initiatiefnemer gevraagd verder te kijken dan het voormalig Philipsterrein en de visie voor ‘t Vrijveld- Noord te ontwikkelen. Dit in samenwerking met de relevante partners.

De visie op en regie over de gebiedstransformatie dient éénduidig te zijn, waar mogelijk in één hand te blijven, maar altijd gedragen door de omgeving. Dit is een vereiste om de ambities van de plannenmakers te kunnen waarmaken. Misschien is het realiseren van een eigen energiecentrale voor ‘t Vrijveld Noord zelfs een optie, die op deze wijze gerealiseerd kan worden. De kern van de gebiedstransformatie ligt in het integrale opdrachtgeverschap van de initiatiefnemer, die in ‘t Vrijveld Noord een groot deel van de gebouwen en de ‘openbare’ ruimte wenst te transformeren met een unieke visie. Een visie ontwikkeld door de jarenlange ervaring met transformatieprojecten. Projecten waarin de sterke relatie van de opdrachtgever met de stad en haar historie en de samenwerking met de stakeholders, de omgeving en de gemeente medebepalend waren voor een sucesvolle transformatie.



5. Nollikaarten plangebied bestaand en gewenst



6. ‘Samen Sterk’ van kunstenaar Mathieu Boessen nabij entree voormalig Philipsterrein
foto: Kim Roufs

1.4 Samenwerkingsproces en hoe deze visie tot stand gekomen is

Participatieproces met de omgeving en Omgevingslabs
Uitgangspunt in deze gebiedsvisie is niet alleen een intensieve samenwerking 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 en daarbij de omgeving proactief mee te nemen.

Door middel van omgevingslabs is vanaf een vroege planfase draagvlak opgebouwd en bestendigd voor de ontwikkeling van deze gebiedsvisie. Er zijn vier sessies georganiseerd met de omgeving en klankbordgroep in de periode van november 2020 tot mei 2021. Daarnaast is er overleg geweest met de belangrijkste stakeholders (o.a. Woonboulevard Sijben, grondeigenaren en toekomstige grondeigenaren). Tijdens deze omgevingslabs is het Rad van de Omgeving de basis voor het gesprek. De deelnemers zijn uitgedaagd hun persoonlijke verhalen en ambities voor het gebied te vertellen. De verhalen en de verbinding hiervan met de kwaliteiten van de plek, zijn gebundeld in het participatieverslag en zijn input voor de visie, naast de grondige ruimtelijke analyse en beleidskaders. De omgevingspartijen die uitgenodigd zijn en hebben deelgenomen en de klankbordgroep zijn in het verslag opgenomen.

In een separate rapportage (bijlage 3) vindt u het verslag van de omgevingslabs; het co-creatie proces tussen de initiatiefnemer, de gemeente Roermond, de omgeving en het Arcadis team. Reel BV heeft Arcadis gevraagd om haar te begeleiden in het participatieproces en de Gebiedsvisie voor ‘t Vrijveld Noord & Philips-terrein op te stellen.

Intentieovereenkomst initiatiefnemer-gemeente
In november 2020 is een Intentieovereenkomst gesloten tussen gemeente Roermond en Reel BV. De kern van de overeenkomst is dat Reel BV de gebiedsvisie opstelt voor ‘t Vrijveld Noord en het voormalig Philipsterrein in samenwerking met de omgeving en de gemeente. Tevens is hierin de ambtelijke (projectgroep en werkgroep met gemeentelijke experts) en bestuurlijke rolverdeling vastgelegd. De raad zal deze gebiedsvisie uiteindelijk vaststellen. Deze gebiedsvisie met de planologische kaders is de basis voor toekomstige omgevingsplannen. De gemeente Roermond en Provincie zijn het juridisch-planologisch bevoegd gezag. De eigenaren ontwikkelen in het gebied voor eigen rekening en risico.

Het Yageo terrein in Roermond (in deze visie vanaf nu voormalig Philipsterrein genoemd) is vanaf april 2021 in eigendom gekomen van Reel BV, een initiatief van dhr. Matzinger met de intentie om het voormalig Philipsterrein hoogwaardig te transformeren.

Parallel uitwerken Gebiedsvisie, stedenbouwkundige verkenning en tijdelijk gebruik
Parallel aan de uitwerking van deze concept gebiedsvisie door de initiatiefnemer, omgeving en de gemeente, werken de initiatiefnemer met de stedenbouwkundige en de architect aan een stedenbouwkundige verkenning en een rekenmodel voor het voormalig Philipsterrein. Door deze processen parallel en in onderlinge afstemming uit te werken wordt efficiënt gebruik gemaakt van elkaars inzichten en wordt voorkomen dat tegenstrijdige uitgangspunten gehanteerd worden. Tevens wordt op deze manier duidelijk of de gezamenlijke kaders, die worden geschetst door de samenwerkingspartijen, leiden tot een economisch haalbaar en ruimtelijk uitvoerbaar plan.

Vervolgstappen
Na het vaststellen van deze concept gebiedsvisie, zal worden gestart met stedenbouwkundige uitwerkingen en de transformatie opgave voor de te behouden gebouwen en de openbare ruimte. Tevens zal in overleg met de omgeving en de gemeente het participatietraject vervolgd worden. Na vaststelling van stedenbouwkundige plannen, zal het proces om tot aanpassing van het bestemmingsplan te komen opgestart worden. Noodzakelijke bijbehorende onderzoeken daarvoor worden zo snel mogelijk opgestart.

Context COVID-19
De wereldwijde maatregelen rondom COVID-19 hebben invloed gehad op het samenwerkingsproces. Door de landelijke maatregelen gedwongen hebben de participatie bijeenkomsten en gemeentelijke overleggen hoofdzakelijk online plaatsgevonden.



7. Gebouw C

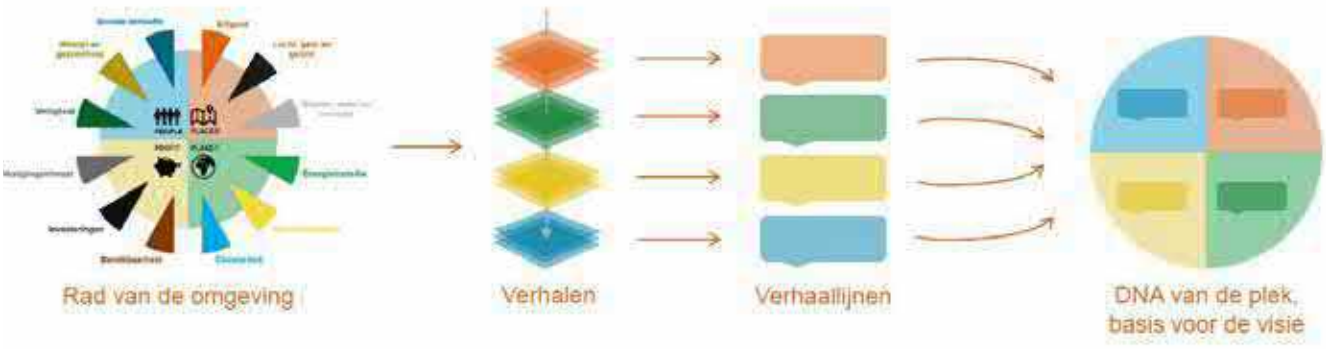
2. OMGEVINGSSCAN
'T VRIJVELD NOORD & VOORMALIG PHILIPSTERREIN ROERMOND

2.1 Inleiding

De basis voor onze visie is de plek zelf. Door de gebiedstransformatie te starten met de kwaliteiten van de plek en deze in te zetten voor het participatie traject, creëer je een onderlegger waarin iedere stakeholder zijn of haar belangen kan benoemen. Hiervoor heeft Arcadis het 'Rad van de Omgeving' ontwikkeld. Ons Rad is gebaseerd op het principe van People, Planet, Profit (de kernbegrippen voor een duurzame gebiedstransformatie). Wij voegen nog een vierde component toe: Places. De plek is de basis: het zijn de plekken, waar we leven, waar de bedrijven zich vestigen en waar we elkaar ontmoeten. Plekken die een bepaalde sfeer kunnen hebben of kenmerken die van groot belang zijn voor de economische basis van de regio en vaak al eeuwenoud.

't Vrijveld Noord met het voormalig Philipsterrein als duidelijke marker is zo'n belangrijk gebied voor Roermond. De industriële uitstraling van de historische en recente gebouwen, maar ook de ruimte en het groen, geven dit 21 hectare groot gebied tussen spoor en Bredeweg een bijzondere sfeer, die voor de hele wijk en voor de stad Roermond een meerwaarde kan bieden.

Uitgangspunt van dit concept van waardevermeerdering is dat het niet alleen uitgaat van de harde waarden, zoals bodem, of economische haalbaarheid, maar ook van zachte waarden zoals de geschiedenis en de identiteit of het DNA van de plek. Het 'Rad van de Omgeving' zal gaan werken als een draaischijf, een driver voor het gebied. Door te starten met een omgevingsscan, die tevens de basis vormt voor de eerste participatie, het ophalen van de verhalen bij de mensen, wordt in feite een 'betekenislaag' aan het rad toegevoegd. Door vragen te stellen op de verschillende inhoudelijke onderdelen, kunnen mensen meedenken, maar ook hun eigen 'waarde' toevoegen aan het gesprek en het proces van visievorming. Waarom geeft een bepaalde plek een positieve lading aan het gebied? Wat is de behoefte van de mensen in de wijk? Welke elementen missen er nog? Wat kan deze transformatie toevoegen? Door de inhoud te gebruiken als basis, creëren we een veilige omgeving om in gesprek te gaan over mogelijkheden. Maar ook om de belangen van de verschillende stakeholders in beeld te krijgen en met elkaar te verbinden. Zoals de ambities van de gemeente op duurzaamheid en energietransitie en de relatie tot de economische haalbaarheid van het plan. Wellicht zijn er een aantal taartpunten, die meer aandacht zullen krijgen, waar de visie een invulling aan zal geven. De belangrijkste verhalen van de verschillende stakeholders worden gebundeld tot een aantal essentiële verhaallijnen voor het gebied. Deze verhaallijnen vormen mede de basis voor de Gebiedsvisie 't Vrijveld Noord en het voormalig Philipsterrein.



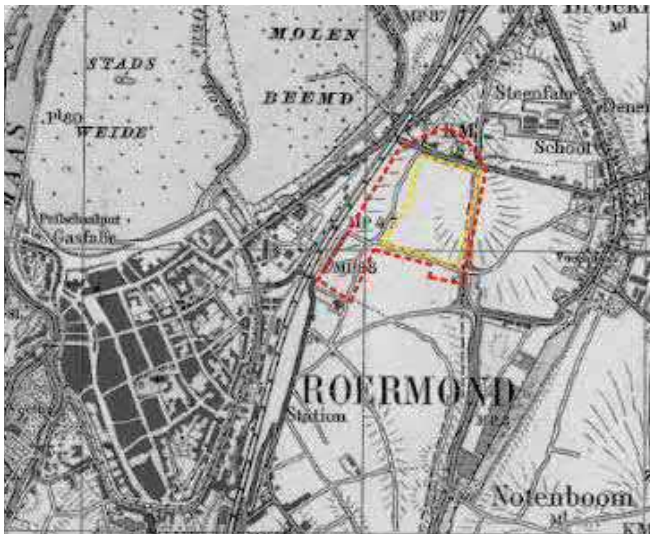
8. Participatieproces in stappen (zie hfst 3.3)



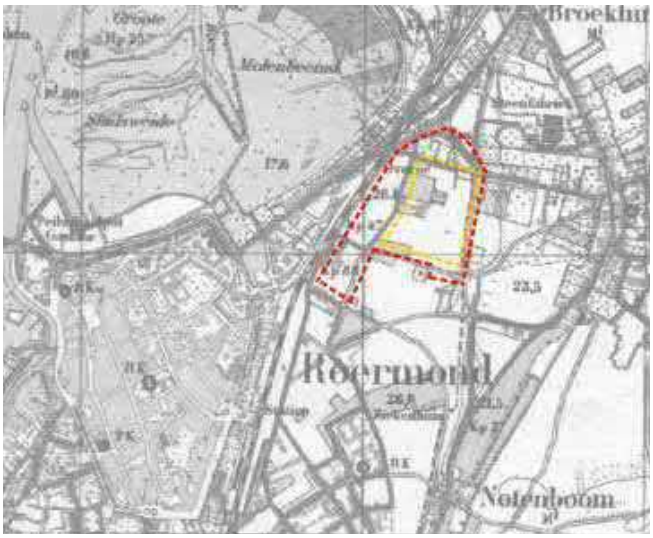
9. Roermond in 1560



10. Roermond in 1811



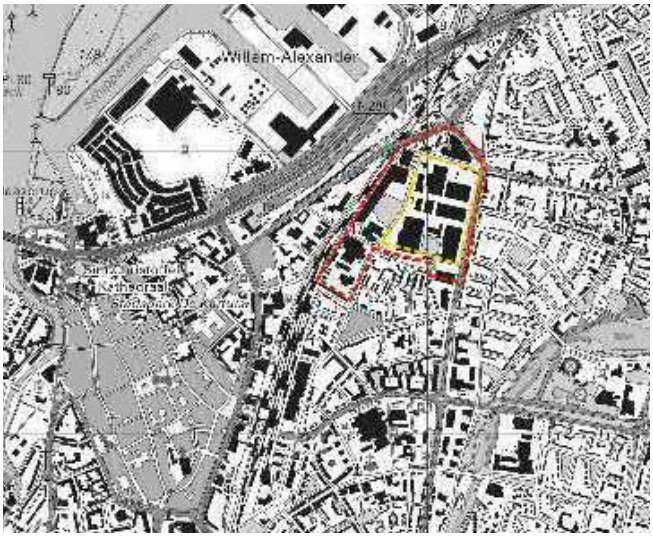
11. Roermond in 1930



12. Roermond in 1950



13. Roermond in 1990



14. Roermond in 2020

2.2 Places - de geschiedenis van de plek

't Vrijveld Noord en het voormalig Philips-terrein worden 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. 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. De wijze waarop deze werkgever zorgde voor het personeel, maar ook de zorg voor de tuinen en het sgrafitto kunstwerk 'Samen Sterk' uit de jaren '50 van kunstenaar Mathieu Boessen bij de ingang, geven hier een bijzondere kijk in het verleden.[1]

Dat de geschiedenis van Roermond veel verder terug gaat dan Philips, blijkt ook uit de hoge archeologische waarde die dit gebied kent. 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. De vondst van de pronkbijl, zuidelijk van 't Vrijveld getuigt zelfs van prehistorische aanwezigheid in 't Vrijveld.[2]

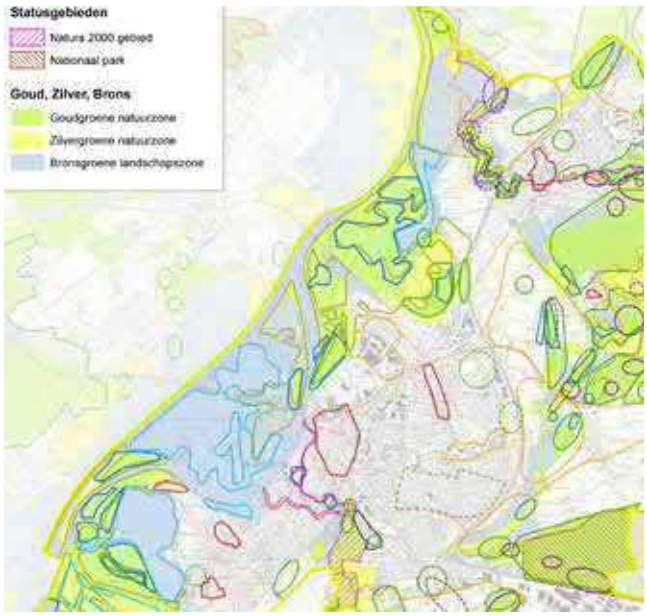
De naam 't Vrijveld zou kunnen zijn ontstaan doordat deze wijk in de Middeleeuwen ontheven was van het betalen van tienden, de belasting in die tijd. Sinds de komst van Karel de Grote rond 800 werden tienden geheven op oogst. Een tiende deel van de oogst moest afgedragen worden. De naam Vrijveld verwijst er mogelijk naar dat dit veld tiendenvrij was.[3] Een andere optie is, dat de naam het Vrijveld te danken is aan het feit dat het lange tijd heeft bestaan uit onbebouwde velden. Vanuit militair-strategisch oogpunt was het belangrijk om een vrij schootsveld buiten de stadsmuren van Roermond te behouden. Hier mocht niet te veel worden gebouwd zodat men de vijand kon zien naderen en zodat deze beschoten kon worden. In de 16de en 17de eeuw is Roermond verschillende keren belegerd waarbij het Vrijveld werd gebruikt door belegeraars.[4]

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 ontstond 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.[5]



14. Elias Stoomlinnenfabriek in 't Vrijveld


15. Prehistorische pronkbijl



16. Landschap & Natuur in Roermond

1, 4, 5 Bron: Buurtvereniging 't Vrijveld, 2016
2 Bron: De erfenis van Philips in Roermond
3 Bron: Limburgs Museum



17. Cultuurhistorische kwaliteiten



18. Groene structuren



19. Geluid en luchtkwaliteit



20. Tuinmannen van het Philipsterrein

Landschap
De geschiedenis van 't Vrijveld Noord en het voormalig Philipsterrein hebben deze omgeving gemaakt tot wat het nu is. Het plangebied is onderdeel van het Maasterassenlandschap, waarbij de Maas zich ingesneden heeft in het landschap en terrassen heeft gevormd. Dit landschap is ontstaan in de laatste ijstijd, toen een gebied met verwilderde smeltwater rivieren zich een weg baande van zuid naar noord Nederland (dat toen uiteraard nog niet bestond). Deze rivieren hebben een grof pakket van hoofdzakelijk zand en grind achter gelaten in de bodem. Tegen het einde van de ijstijd, kregen de rivieren een veel rustiger meanderend karakter en werd er een sterk siltige laag gevormd in de bodem, die Limburg op veel plaatsen kenmerkt. Door de koude en laatste periode van de ijstijd waaiden uit de nu droog gelegen rivierbeddingen zand op, dat over een groot gebied een laag dekzand of löss heeft gevormd. In de bodem van deze omgeving hebben we te maken met kalkhoudende ooivaaggronden of fijn zandige siltige lichte zavel, maar op veel plekken is de bodem door menselijk handelen in latere eeuwen ook vermengd geraakt.

Groen
Op het voormalig Philipsterrein is altijd ruimte geweest voor recreatieve en groene zones. Daar zijn niet enkel de gebouwen, maar ook de bijzondere open en groene ruimte het resultaat van. Er was een park met een vijver en in het noordoosten van het terrein bevond zich een tennisbaan. In de beginjaren werd het onderhoud uitgevoerd door het personeel van Philips. Perkplanten werden door Philips medewerkers gekweekt, opgepot en geplant. De huidige bomen die zich op het voormalig Philipsterrein bevinden, hebben net als de gebouwen geen monumentale status. Wel zijn ze van cultuurhistorische waarde, omdat zij horen bij het ensemble van fabrieksgebouwen en bijgebouwen van Philips. Ze vormen daarnaast aanknopingspunten voor het verhaal dat verteld kan worden over het beleid van Frits Philips om groen aan te planten en op die manier werknemers een stimulerende werkplek te bieden. Deze groene zones hebben ook het dierenleven aangetrokken, vogels en wellicht ook beschermde diersoorten die zich hier thuis zijn gaan voelen. Dit zegt iets over de kwaliteit van de plek, onderhavige visie is erop gericht om juist die kwaliteiten te versterken. Het is een kansrijk gebied waar meerwaarde voor de omgeving en voor de stad ontwikkeld kan worden.

Milieuaspecten
Bij een gezonde leefomgeving hoort een goede luchtkwaliteit, maar ook geur en geluid zijn van invloed op de plek. Op dit moment zijn hier met name aandachtspunten vanuit ligging aan het spoor en de Bredeweg, en ook de nabijheid van de papierfabriek van Smurfit Kappa. Doordat het voormalig Philipsterrein bovendien jarenlang in gebruik is geweest als industrieterrein, is er op een aantal punten mogelijk bodemvervuiling aanwezig. In het kader van de transformatie van het gebied zal hier verder onderzoek naar gedaan worden. De uitgangspunten voor de visie zijn om te streven naar een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving.



21. Overwoekerd voormalig Philipsterrein, Bron: Kim Roufs



22. 'Voetstappen' op voormalig Philipsterrein
Bron: Kim Roufs

2.3 Planet - toekomstbestendige plek

Roermond wil in 2030 een stad zijn waarin elke genomen stap waarde toevoegt aan de aarde voor mens en milieu. Een stad, waar je elkaar ontmoet, verbindt en samenwerkt. Een stad die in balans is met de natuur, met respect voor de historie en met de draagkracht van de aarde als basis. Kortom een stad, waar de huidige en toekomstige generaties zich prettig en veilig voelen. Onderhavige gebiedsvisie omarmt de duurzaamheidsvisie van de gemeente Roermond en wil hier concrete invulling aan geven voor 't Vrijveld noord en het voormalig Philipsterrein. Reel BV wil met de toekomstige transformatie van het voormalig Philipsterrein voor 't Vrijveld Noord hier nu al een stap in zetten.

Het bevorderen van de biodiversiteit op stedelijk niveau door een rijke mix aan boomsoorten, robuuste groenelementen met een variatie aan bodembedekkers, kruidenmengels en opgaand groen in de vorm van klimplanten, is voor de gezonde stad een basisbehoefte. Door een veelheid aan verschillende soorten en dus bloeiwijzen stimuleren we de natuurlijke habitat voor insecten, bijen, vogels, kleine zoogdieren en de óók voor de mens. Hierdoor voorkomen we monoculturen waardoor ziektes beter te beheersen zijn.

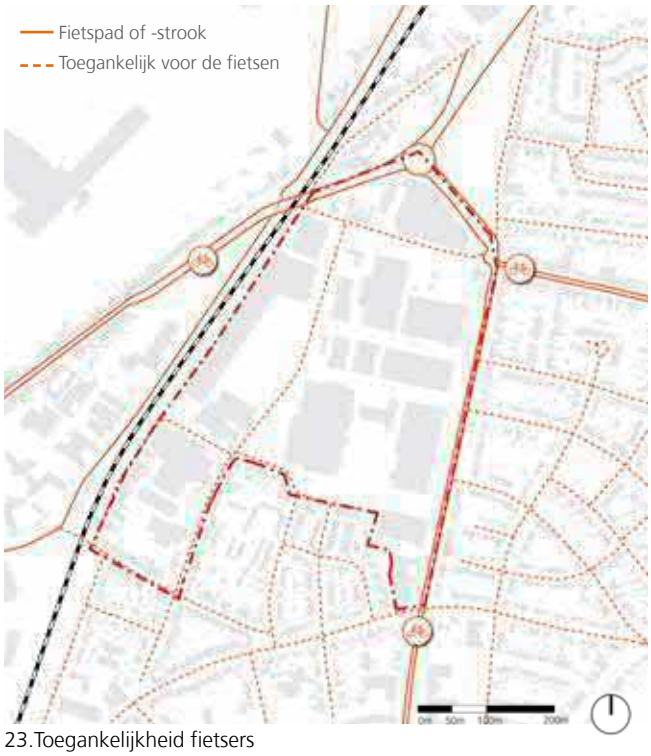
De doelstellingen van de duurzaamheidsvisie op het gebied van ruimte, wonen en bouwen zijn gericht op het ontwikkelen van bouwplannen die energieneutraal zijn en bij voorkeur Nul op de Meter, waarbij materiaalgebruik en groen in relatie staan tot elkaar. Ook wordt er gewerkt aan de transitie naar een gasloze woningvoorraad en is de ambitie om in 2040 een bestaande woningvoorraad te hebben die is verduurzaamd naar energielabel C of B. De gemeente Roermond zet hierbij in ieder geval in op zonne-energie als variant van duurzame energieopwekking.

De gemeente streeft dan ook naar een energieneutrale 't Vrijveld-Noord en Spoorzone. Dit betekent een hoge mate van energiezuinigheid (BENG = Bijna EnergieNeutrale Gebouwen) en een energievoorziening met 100% duurzaam opgewekte energie. Initiatieven zoals ook door het bedrijfsleven op bedrijven- en haventerrein Willem Alexander worden genomen.

De gemeente Roermond wil in 2050 klimaatneutraal zijn. In deze visie willen we klimaatadaptieve maatregelen stimuleren door slimme oplossingen te integreren in de planvorming. Zoals de vergroening van panden en (openbare) ruimte om daarmee de hittestress te verminderen of te voorkomen. Tevens wordt gestimuleerd voldoende mogelijkheid tot waterberging voor de stad te creëren in gebouwen en open ruimte om eventuele wateroverlast minimaliseren.

De ambitie is om in 2030 de CO2 uitstoot gereduceerd te hebben met 50% (t.o.v. nuljaar 1990).

De gemeente Roermond wil met haar duurzaamheidsvisie ook bereiken dat de circulaire en biobased-economy-insteek gemeengoed wordt. Hierbij wil men niet alleen 75% van het huishoudelijk afval gescheiden inzamelen en hergebruiken, maar ook de hoeveelheid restafval per persoon per jaar drastisch verminderen. Hiermee werken we toe naar een samenleving, waarin afval steeds meer een economische waarde vertegenwoordigt. Deze uitgangspunten zullen de basis vormen voor onderhavige gebiedsvisie en de latere planuitwerking. Het gaat hierbij niet enkel om de afvalstromen tijdens de bouw, maar ook om de inrichting van de afvalstromen van de in te richten gebouwen en omgeving. Dat de transformatie een herontwikkeling van de huidige panden betreft, draagt al in grote mate bij aan de circulaire ambities van de gemeente.



23.Toegankelijkheid fietsers



24.Toegankelijkheid gemotoriseerd verkeer



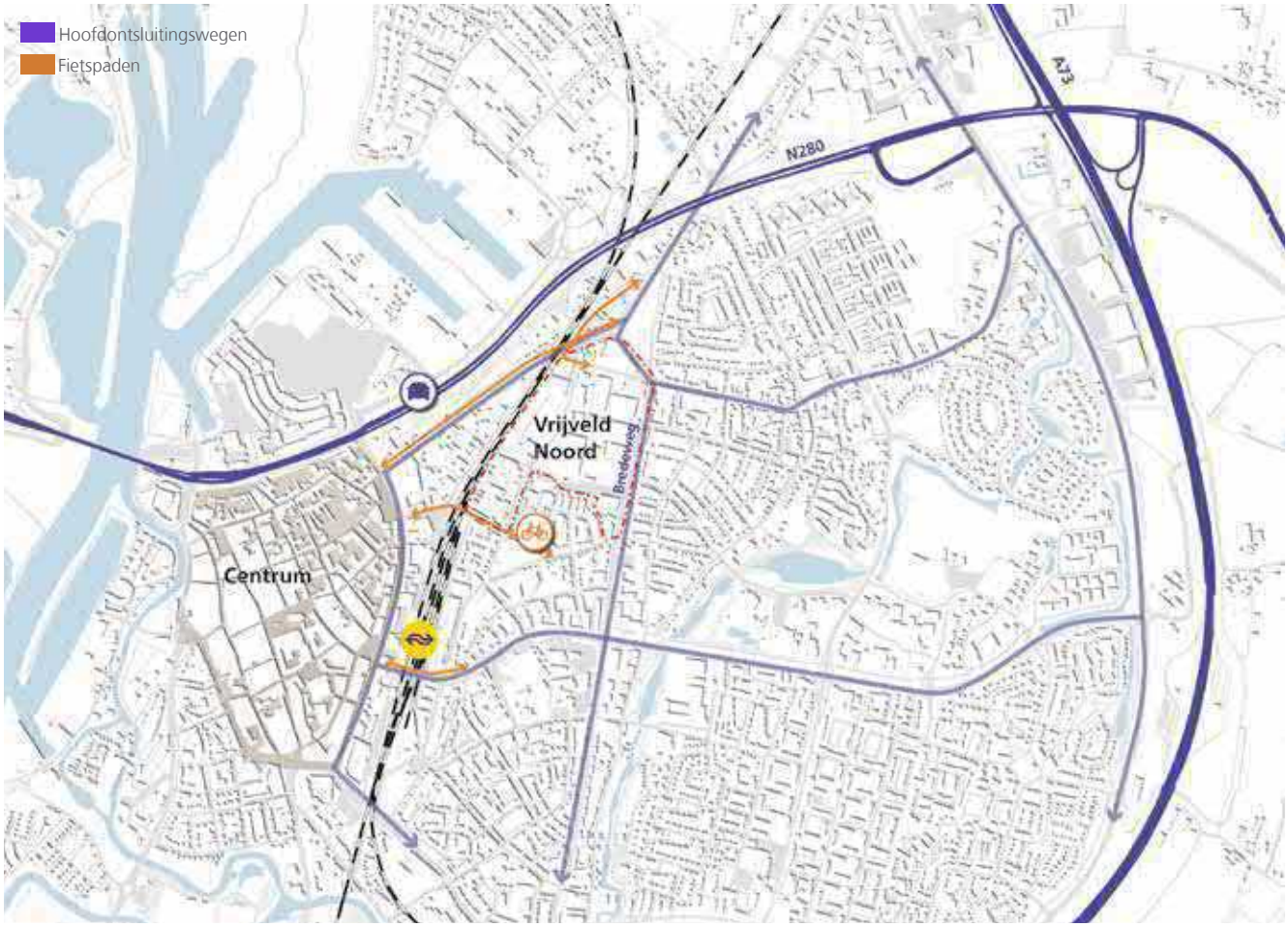
25. Functiekaart ‘t Vrijveld Noord situatie maart 2021

2.4 Profit – bereikbaar en waardevol

Het kwadrant profit is van groot belang om de beoogde ontwikkeling economisch haalbaar te maken. Hierbij vormen het vestigingsklimaat, bereikbaarheid en de bereidheid om te investeren de basis voor een goede businesscase. In de regio heeft Roermond een aantrekkende werking op bedrijven en ondernemers, daarom heeft Roermond een sterke economische uitgangspositie. Het plangebied ligt midden in het stedelijk gebied en heeft daarmee ook veel potentie voor wonen en bedrijvigheid. De locatie is goed bereikbaar voor zowel fiets, auto, ov en lopend. Weliswaar kunnen de busverbindingen verbeterd worden. Ook is de verbinding tussen 't Vrijveld noord en het centrum van Roermond een belangrijk aandachtspunt. Het spoor vormt echt een 'barrière' tussen beide zones. Het station is op circa 15 minuten lopend te bereiken, bushaltes op circa 10 minuten. Voor de auto is alles goed bereikbaar, echter de toegenomen verkeersdrukte, verkeersonveiligheid en de parkeermogelijkheden zijn een aandachtspunt.

Volgens de structuurvisie en woningmarktonderzoek regio Midden Limburg[6] 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 vastgoed naar woningen. De stad richt zich op een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor jongeren en de middengroepen. Woningmarktonderzoek geeft aan dat er behoefte is aan woningen in het sociaal segment, waaronder sociale huur- en koopwoningen. Vanuit de omgeving is er behoefte aan huur- en koopappartementen met lift en (collectief) grondgebonden seniorenwoningen.

6. Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030, Etil 2018



26. Ontsluiting 't Vrijveld Noord in stedelijk netwerk Roermond



27. De grote hal van gebouw L
Bron: Kim Roufs

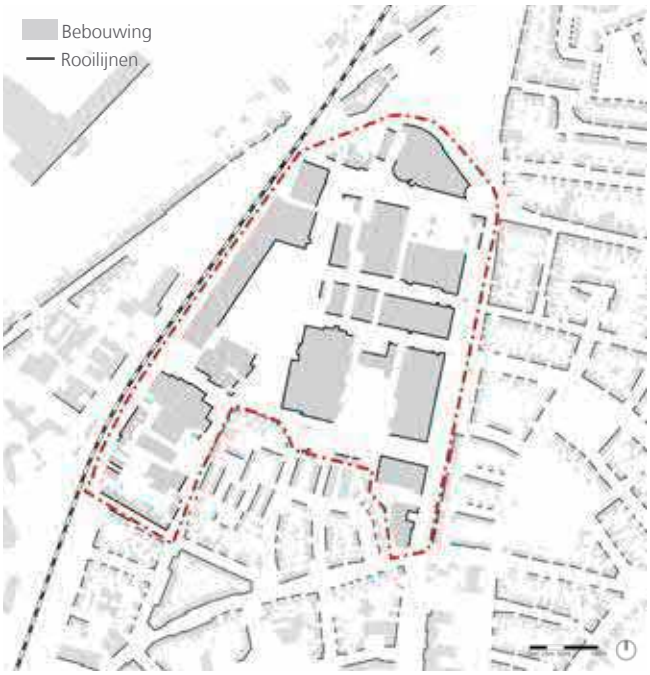
Stedenbouwkundig programma

Het bestaande gemengde programma van alle functies in ‘t Vrijveld-Noord bedraagt nu circa 80.000 m2 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 komende periode tot 2035. Hiermee kan Roermond de keuze maken om een omvangrijk deel van de toekomstige ruimtebehoefte voor het gehele centrum en de stad in de Oostelijke Spoorzone en ‘t Vrijveld-Noord te realiseren. Het potentieel aantal vierkante meters dat door transformatie en nieuwe ontwikkelingen tot kan komen, is substantieel voor de stad. Deze stedelijke ontwikkelingen dienen beoordeeld te worden op de schaal van de stad.

Stedenbouwkundige structuur

De huidige stedenbouwkundige structuur van ‘t Vrijveld Noord wordt gekenmerkt door gebouwen en bouwmassa’s met verschillende korrelgrootte. Van de grote logistieke opslaghallen en de woonboulevard aan de spoorzijde, op de Maasnielderweg en op het voormalig Philipsterrein tot de kleine 2 laagse woningen met kap woningen aan Dr. Philipslaan. Deze structuur is overal in het gebied voelbaar en geeft het ‘t Vrijveld een verbrokkeld karakter. Dit schaalverschil is in de wegprofielen, openbare ruimte en groenstructuur ook zichtbaar. De omliggende woonbuurten in ‘t Vrijveld en Maasniel hebben een fijnmaziger netwerk. Wat betreft bouwhoogtes zijn er geen uitschieters in het gebied.

Op het industrieterrrein is het hoogste gebouw gelegen aan het spoor circa 15 meter hoog. Deze hoogte is vergelijkbaar met de drie apartementencomplexen aan de Bredeweg. De bedrijfsbebouwing op het voormalige Philipsterrein is hebben bouwhoogten tot 12 meter.



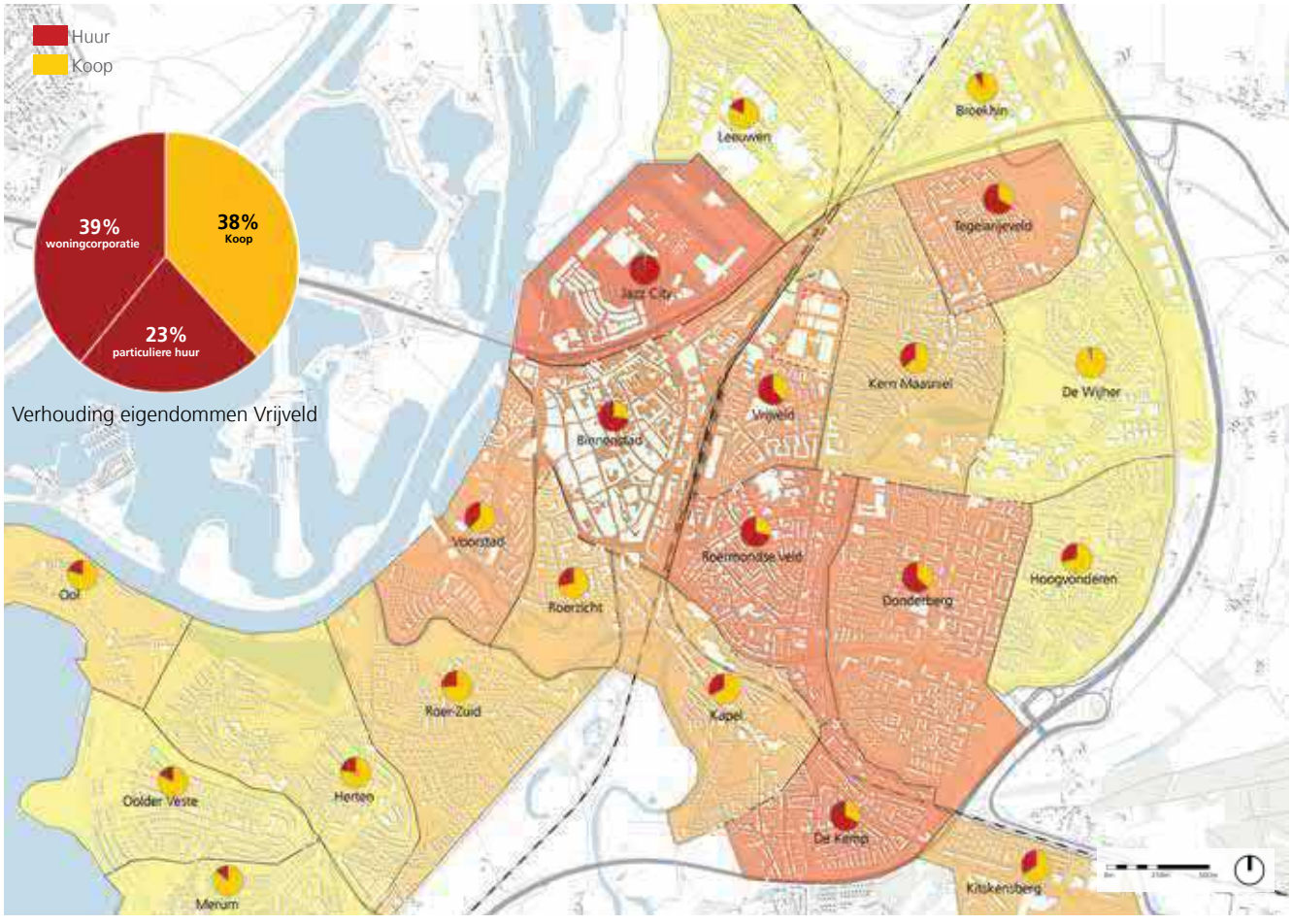
28. massa’s, open ruimten en doorlopende structuren



29. Voormalige Philipsterrein buitengebied aan Bredeweg kijkende richting Noorden
Bron: Kim Roufs



30. Placemaking: Philipsterrein tijdelijk opengesteld voor buurtevenement



31. Verhouding eigendommen woningen per wijk.

2.5 People - fijne en gezonde plek

Hoe het landschap zich ontwikkeld heeft en de mens zich er in de loop der tijd gevestigd heeft, zijn ingrediënten voor verhalen die op iedere plek anders zijn en zo de ingrediënten vormen voor de identiteit van een plek. Uiteraard zijn het de mensen die de verhalen invullen. Wat maakt dat dit zo'n bijzondere plek is om te wonen? Waarom voel ik me hier thuis? Behalve de gehechtheid aan een plek spelen voor de mens ook dingen mee als veiligheid en gezondheid en sociale behoefte met bijbehorende sociaal maatschappelijke voorzieningen.

Zoals ook de omgevingsvisie van Roermond dit benoemt, is het belangrijk om een stad te vormen, waar de huidige en toekomstige generaties zich prettig en veilig voelen. De doelstelling van de omgevingswet is het bereiken van een zinvolle balans tussen een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en het sociale domein. De participatieplicht, die de omgevingswet met zich meebrengt, heeft hier aandacht voor.

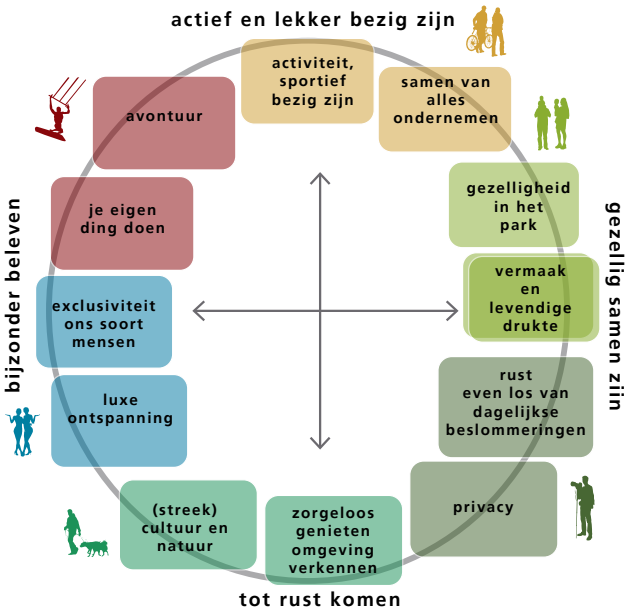
Wat betreft externe veiligheid liggen 't Vrijveld Noord en het voormalige Philipsterrein relatief dicht bij het spoor, maar niet binnen de risicocontouren van gevaarlijk transport. Verder ligt het terrein er momenteel verlaten bij wat een nadelig effect heeft op de sociale veiligheid van de omgeving. De herontwikkeling kan zeker een positieve bijdrage leveren aan een verhoogde sociale veiligheid van de wijk.

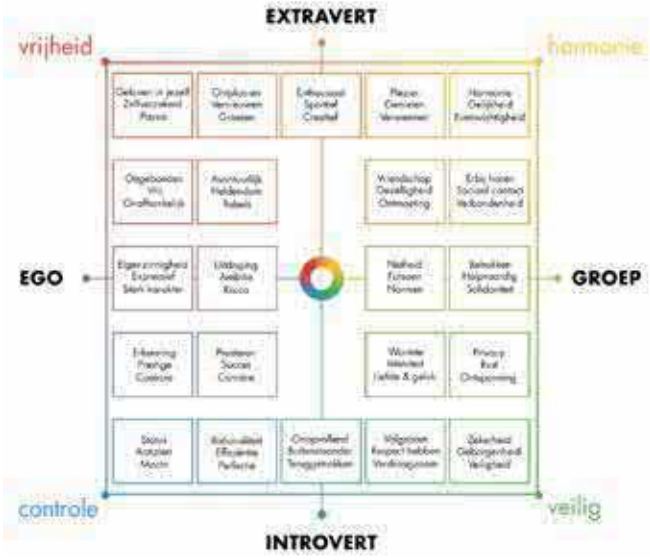
Wat betreft gezondheid en toegankelijk groen (lokale ontmoetingsplekken, speeltuinen, parkjes en sportvoorzieningen) is er duidelijk behoefte aan meer groen in de wijk, ruimte voor ontmoeting, ontspanning en beweegvriendelijke openbare ruimte. Ook aan andere stedelijke functies, waaronder culturele voorzieningen, is behoefte.

De buurt kenmerkt zich op dit moment door 38% koopwoningen; 39% huur-coöperatie en 23% huur overig. Hiervan zijn 37% eengezins woningen en 63% meergezins. De leeftijd van de mensen is redelijk verspreid waarbij het grootste deel van de inwoners (37%) in de leeftijdscategorie tussen 25 – 45 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%.[8]

De ontwikkeling van 't Vrijveld Noord moet aansluiten op de behoeften van haar gebruikers en relevant zijn. De visie sluit aan bij de belevingswerelden van het 'SMART-agent' (nu SAMR van *BSR™) model dat is gebaseerd op sociologische en psychologische dimensies. In de visie houden we rekening met de leefstijl van de beoogde doelgroepen. Hierdoor voelen mensen een sterke persoonlijke affectie voor de plek. Tegelijkertijd draagt dit bij aan de identiteit van een plek Deze sociale gegevens kunnen ons iets vertellen over de mensen in deze omgeving en een aantal mensgerichte thema's. De verhalen over de plek, de details en de ideeën die kun je alléén verzamelen door met de mensen in gesprek te gaan. In het volgende hoofdstuk lichten wij het participatieproces toe.

8 Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030, Etil 2018





32 SMART-agent modellen volgens*BSR™



33. Herfstfoto van het voormalige Philipsterrein

3. OMGEVINGSPARTICIPATIE

Om tot een zo breed mogelijk gedragen visie te komen, heeft een actief participatieproces met de omwonenden, bedrijven en belanghebbenden van het voormalig Philipsterrein en 't Vrijveld Noord plaatsgevonden. De gebiedsvisie komt zo niet alleen vóór maar ook dóór de betrokkenen tot stand. Hierbij is bewust gekozen voor een breed participatieveld, om de visie zo organisch mogelijk aan te laten sluiten bij de directe omgeving van de wijken 't Vrijveld en Maasniel. Ook is het goed te vermelden, dat we door de maatregelen omtrent COVID-19 vanaf maart 2020 op verschillende momenten creatief hebben moeten zijn in het organiseren van ontmoetingen. Veelal hebben deze online plaatsgevonden met gebruik van verschillende digitale tools.

3.1 Het proces

3.1.1 Omgevingslabs & Klankbord groep

Om de bewoners en andere belanghebbenden te betrekken bij de visie, zijn een viertal sessies, de zogenaamde "Omgevingslabs", georganiseerd. Van die Omgevingslabs vonden er twee met de gehele omgeving en twee met een kleinere klankbordgroep plaats. In het eerste Omgevingslab zijn "ambassadeurs" opgeroepen die de omgeving vertegenwoordigen en plaats nemen in de klankbordgroep.

De participatieladder bestaat uit vijf stappen: informeren, raadplegen, adviseren, coproduceren en (mee)beslissen. Een belangrijke start voor de gebiedsvisie Vrijveld Noord is om informatie te delen en helder te communiceren voor iedereen (informeren). Vervolgens is het van belang om de verschillende stakeholders te raadplegen, zodat de verschillende belangen in beeld gebracht worden (raadplegen). Het doel van de participatie is om draagvlak te creëren. Ook is het belangrijk om inzicht te krijgen in de belangen die een rol spelen en welke wensen er leven in de buurt. Daarnaast werkt het goed om een kleinere groep van ambassadeurs (klankbordgroep) samen te stellen die intensief meedenkt met het visie proces (adviseren) en meedoet in creatieve ontwerp sessies (coproduceren). De Omgevingslabs zijn zo ingestoken dat de eerste vier treden van de ladder zijn doorlopen.



3.1.2 Stakeholder- en belangengroepen overleg

Naast de omgevingslabs heeft er overleg met de belangrijkste stakeholders plaatsgevonden. Dit zijn onder meer de bedrijven en (toekomstige) grondeigenaren binnen 't Vrijveld Noord. Zij zijn meegenomen in de globale plannen en de visie voor het gebied, waarmee eventuele aanvullende of strijdige belangen in een vroeg stadium in beeld zijn gebracht.

3.1.3 Werksessies college en Commissie Ruimte

Om de gebiedsvisie te kunnen vaststellen is het van belang de gemeenteraad en het college B&W mee te nemen in dit proces. Gedurende het participatieproces hebben er een 2-tal werksessies met het college plaatsgevonden. Tevens zijn er 2 werksessies met de Commissie Ruimte gehouden. In deze sessies zijn bestuur, raad en commissie Ruimte inhoudelijk geïnformeerd over de voortgang van de visieontwikkeling en het participatieproces. In deze sessies hebben zij hun mening en ideeën over het 't Vrijveld Noord gedeeld.

3.1.4 Digitale Storymap met gebiedsatlas Vrijveld

In de Digitale Storymap is een online platform voor de gebiedsvisie voor 't Vrijveld Noord gecreëerd. De inhoudelijke input uit het Rad van de Omgeving, is hier op publieksvriendelijke wijze gepresenteerd. De tekst is interactief verbonden aan verschillende themakaarten, zodat het voor iedereen eenvoudig te begrijpen is. Niet alleen de inhoudelijke informatie, ook het creatieve proces met de verschillende stakeholders, de verhaallijnen, de gebiedsvisie en het proces voor de transformatie zijn op dit platform ontsloten.

3.2 Omgevingslabs

3.2.1.Omgevingslab 1

Het eerste Omgevingslab had tot doel om de omgeving te informeren en te raadplegen. Tijdens dit Omgevingslab vormde het Rad van de Omgeving de basis voor het gesprek. De deelnemers zijn uitgenodigd om hun persoonlijke verhalen, kennis en ervaringen te vertellen, en de scan waar nodig aan te vullen.
Door de mensen te vragen naar hun persoonlijke beleving van het gebied, de historische verhalen, maar ook de huidige beleving, wordt er een betekenislaag toegevoegd aan het Rad van de Omgeving. De persoonlijke verhalen en de verbinding hiervan met de kwaliteiten van de plek zijn gebundeld.
De thema's uit het Rad van de Omgeving zijn voorgelegd aan de omgeving aan de hand van een aantal vragen. Hieruit zijn kansen en knelpunten per thema naar voren gekomen. De meest genoemde antwoorden zijn hier weergegeven.
Ieder thema roept andere verhalen op bij de mensen. Daaruit zijn de belangrijkste verhaallijnen gedestilleerd, die gecombineerd met de kwaliteiten van de plek, dragers vormen voor het DNA van het gebied.

3.2.2 Omgevingslab 2

In het tweede Omgevingslab zijn deze verhaallijnen besproken en uitgewerkt samen met de klankbordgroep, waarbij zij een adviserende rol hadden. Daaruit zijn een aantal kansen, suggesties en concrete ideeën per verhaallijn naar voren gekomen. Deze zijn in het verslag van Omgevingslab 2 opgenomen. Deze suggesties en ideeën vormen de inspiratie voor de visie en waar mogelijk ook voor het stedenbouwkundig ontwerp en de invulling van het tijdelijke gebruik van het voormalig Philipsterrein (zie Hoofdstuk 5).

Veiligheid

Risico's
- Verkeersveiligheid (hard rijden, ontbreken fietsstroken, gevaarlijke kruispunten)
- Verkeersdrukte
- Overlast door jongeren
- Leegstand en verlaten plekken
- Onvoldoende verlichting
- Parkeren
- Gevaarlijk transport spoor

Kansen
+ Verlichting toevoegen
+ Groen behouden en verbeteren
+ Open en transparant gebied creëren
+ Levendigheid en activiteiten op het Philips-terrein
+ Verkeersveiligheid aanpakken
+ Gezonde mix van bewoners

Welzijn & gezondheid

Negatief
- Er zijn op dit moment te weinig culturele- en sportvoorzieningen in de wijk

Kansen
+ Groenvoorzieningen in de vorm van een park
+ Speelvoorzieningen voor kinderen
+ Wandel- en fietsroutes
+ Autoluwe omgeving
+ Ruimte voor de jeugd
+ Ruimte voor ontmoeting
+ Sportvoorzieningen

Sociale behoefte

Kansen
+ Culturele voorzieningen
+ Horeca
+ Speelvoorzieningen
+ Groenvoorzieningen
+ Een plek voor de jeugd
+ Ontmoetingsplek
+ Werkplek voor starters



3.2.3.Omgevingslab 3
Met de klankbordgroep is in het derde Omgevingslab de concept visie besproken en heeft een creatieve ontwerpsessie plaatsgevonden. In deze sessie hebben de klankbordleden hun visie voor het gebied mogen schetsen, door middel van een online tekentool heeft men in kleinere groepen een vlekkenkaart gemaakt (coproduceren). Ook zijn er tijdens het tekenen veel ideeën met elkaar gedeeld en combinaties van functies besproken.

3.2.4.Omgevingslab 4
In het laatste Omgevingslab is de concept visie aan de bredere omgeving voorgelegd. Hier zijn ook de verschillende belangengroepen voor uitgenodigd. De uitkomsten van dit Omgevingslab zijn terug te vinden in Bijlage 3.

3.2.5.Rondleidingen door plangebied
In de afgelopen maanden zijn verschillende rondleidingen op het voormalig Philipsterrein gegeven door de initiatiefnemer dhr Matzinger. De betrokken klankbordgroep en verschillende belangenorganisaties hebben zich hiervoor aangemeld. Allen zijn individueel of in kleinere groepjes rondgeleid, afhankelijk van de op dat moment geldende Covid-19 maatregelen.

Erfgoed

Kansen
+ Industriële architectuur als "het karakter van de stad"
+ Groene open ruimte en waardevolle bomen
+ Het economisch-historische belang van de ambacht
+ Behoud van kunstobjecten zoals het beeld "Samen Sterk"
+ Eventuele aanwezigheid van archeologische restanten
+ Philips als werkgever

Lucht, geur en geluid

Knelpunten
- Geuroverlast door de papierfabriek
- Geluidsoverlast door verkeer en het spoor, met name 's nachts



Bodem, water en ecologie

Knelpunten
- Biodiversiteit in de wijk is laag
- De wijk is erg versteend

Kansen
+ Het creëren van een park
+ Het creëren van een loop- en fietsroute naar het centrum
+ Behouden en versterken van aanwezige bomen
+ Ruimte voor vergroening van de gebouwen
+ Ruimte voor aanwezige dieren (dassen en vogels)
+ Zichtbaarheid van water(structuren) vergroten

Bereikbaarheid

Knelpunten
- Verkeersveiligheid is slecht, met name voor schoolgaande scholieren
- Oversteekpunt Bredeweg is gevaarlijk
- Spoor als barrière
- Verkeersdrukte onder meer op de Venloseweg, Bredeweg en rondom Sijben
- Onvoldoende parkeervoorzieningen
- Bereikbaarheid en ontsluiting van het terrein voor auto's en fietsers
- Weinig OV-opstappunten
- Ontbreken van trottoir aan de Dr. Philipslaan

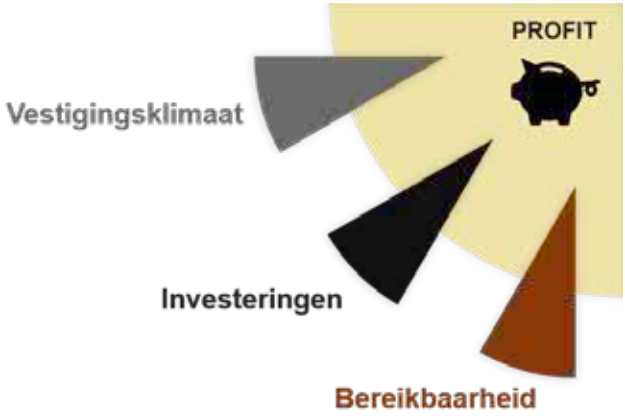
Kansen
+ Meeste bewoners maken gebruik van de fiets of lopen naar voorzieningen
+ Centrum is per fiets goed bereikbaar

Investeringen

Kansen
+ Groen stadspark met ruimte voor fietsers en voetgangers
+ Culturele voorzieningen
+ Creatieve en duurzame ondernemers
+ Bescheiden horeca
+ Wonen in combinatie met bedrijvigheid en recreatie
+ Ruimte voor recreatie en ontspanning
+ Speelvoorzieningen
+ Ontmoetingsplek
+ Aandacht voor duurzaamheid (duurzaamheidswinkel, urban farming en connnectie met het Goed)
+ Sportvoorzieningen
+ Evenementen in de buitenluch

Vestigingsklimaat

Kansen
+ Sport en speelvoorzieningen
+ Culturele voorzieningen en evenementen
+ Markten
+ Ruimte voor Start-ups
+ Wandel- en fietsroutes
+ Ontmoetingscentrum
+ Rent-an-office



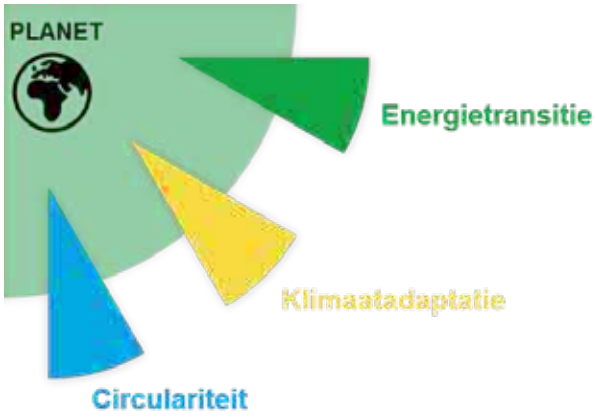
Energietransitie

Kansen
+ Zonnepanelen, waaronder collectieve panelen voor de buurt
+ Gebouwen isoleren, bijvoorbeeld met oude jeans
+ Warmte-koude opslag
+ Wateropvang
+ Windenergie
+ Energie uit water
+ Waterbesparing

Klimaatadaptatie

Knelpunten
- Hittestress op straat en rondom Sijben
- Wateroverlast bij de Bernhardlaan

Kansen
+ Bomen
+ Groenvoorzieningen
+ Vergroening tuinen
+ Groene gevels en (sedum) daken
+ Beter infiltreerbare bodem
+ Ontkoppeling van de gebouwen op het voormalige Philipsterrein van het riool
+ Regentonnen
+ Waterreservoirs



Circulariteit

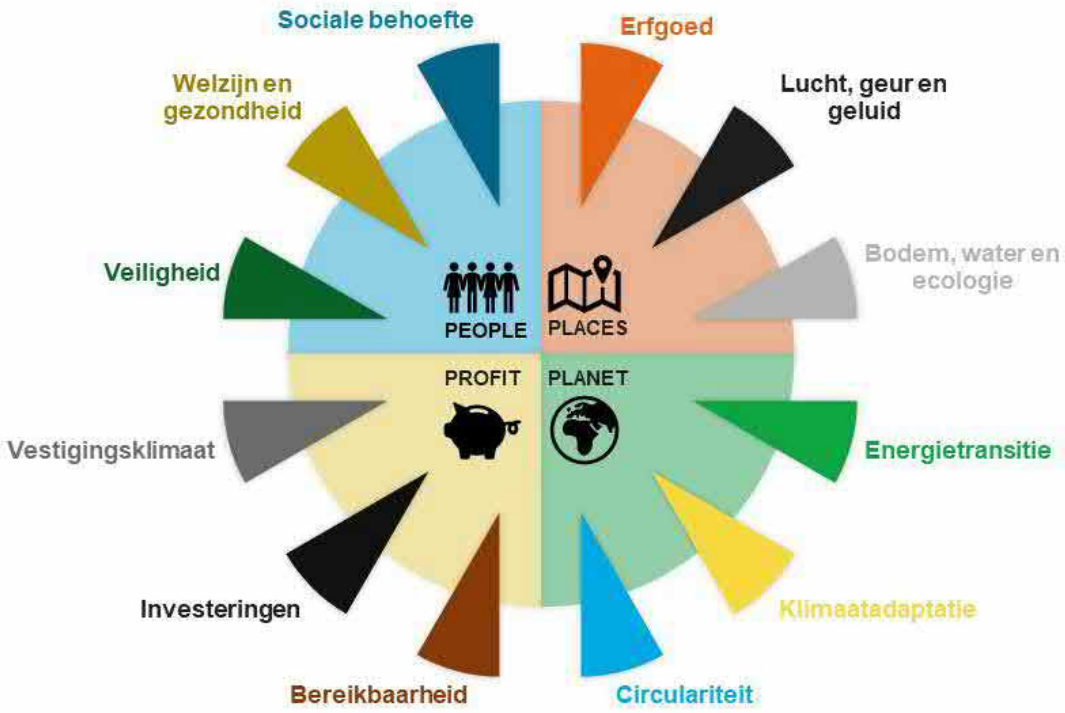
Kansen
+ Hergebruik door transformatie van de gebouwen op het Philps-terrein
+ Hergebruik van materialen
+ Gebruik van zonne- en waterenergie
+ Natuurinclusief bouwen
+ Flexibel bouwen
+ Philips-terrein als circulaire hub, met onder andere een repair café

3.3 De verhaallijnen

Uit de reacties van het eerste omgevingslab zijn vervolgens een aantal verhaallijnen gedestilleerd. Deze verhaallijnen vormen het DNA van het Philipsterrein en ’t Vrijveld Noord en zijn daarmee input voor de gebiedsvisie.

De vijf verhaallijnen zijn:

1. **Philips, Samen Sterk!**
2. **Het Philipsterrein als dynamo: levendige bedrijvigheid**
3. **Groene ondernemers**
4. **Vrijstaat (klein Berlijn): Culturele en creatieve hotspot**
5. **Recharge Remunj > Gezonde energie**



Rad van de Omgeving als basis voor inventarisatie van de verhaallijnen

Philips, Samen sterk!

De verhaallijn ‘Philips, Samen sterk!’ verwijst naar de sociale functie die het voormalige Philipsterrein heeft gehad en in de toekomst kan gaan bieden. Philips was een belangrijke werkgever voor de wijk ‘t Vrijveld en de stad en speelde hierdoor een centrale rol in het leven van veel mensen. Op het terrein werkten arbeiders met verschillende beroepen samen aan producten en de ontwikkeling van deze locatie. Het beeld ‘Samen Sterk’ bij de ingang, gemaakt door de kunstenaar Mathieu Boessen, getuigt hiervan. Het community gevoel is iets dat bij kan dragen aan een gevoel van veiligheid, maar het is het ook belangrijk dat ze flexibel en dynamisch blijft. Geen gesloten hekken, maar een levendige gemeenschap die een bijdrage levert aan de dynamiek van de wijk en de stad Roermond. Samen met de bewoners en omwonenden kan het terrein worden ontwikkeld tot een centrale plek voor en door de buurt, door bijvoorbeeld de aanleg van een buurt stadstuin.



34. Moodboard: Philips, Samen sterk!








Het voormalige Philipsterrein als dynamo: levendige bedrijvigheid

Al vanaf de oprichting van het terrein is bedrijvigheid verbonden aan de plek. Op het voormalige Philipsterrein werden onder meer dynamo's geproduceerd. De industriële geschiedenis werkt als dynamo om de bedrijvigheid van de vorige eeuw te vertalen naar de bedrijvigheid van nu: bedrijvigheid die samengaat met belevenis en ontmoeting. Het Philips-terrein kan een levendige plek worden waar recreatie en creatieve bedrijvigheid hand in hand gaan. De aangrenzende meubelboulevard, die in levendigheid door versterkt kan worden, is daar ook onderdeel van. Door bijvoorbeeld werkplaatsen en design hub voor nieuwe ontwerpers.



35. Moodboard: Het Philipsterrein als dynamo

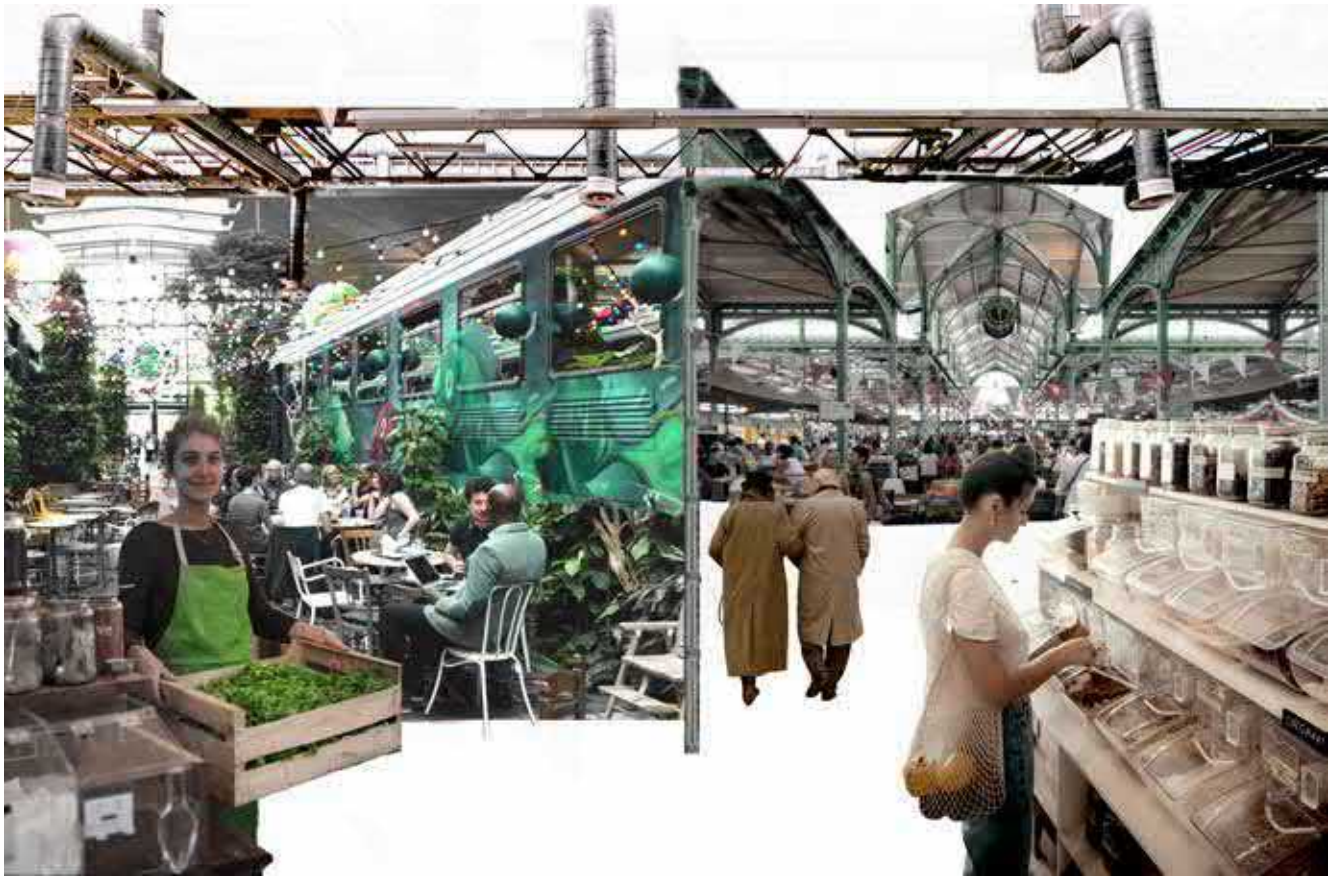







Groene ondernemers

De vertaalslag naar een levendige bedrijvigheid vraagt ook om het aantrekken van nieuwe vormen van bedrijvigheid en ondernemerschap. Vanuit de omgeving is er de wens om vooral groene kleinschalige ondernemers aan te trekken. Steeds vaker zien we een ontwikkeling naar maatschappelijk verantwoord ondernemen, maar ook vormen van ondernemerschap die aandacht hebben voor duurzaamheid. Hierbij kun je denken aan schone en / of hernieuwbare technologieën, maar ook ondernemers die een bijdrage leveren aan de circulaire economie met als doel een positief beheer van de natuurlijke bronnen en een minimale impact op het milieu. Zo kan er onder meer een koppeling worden gemaakt met de nabijgelegen kringloopwinkel 'het Goed'.



36. Moodboard: Groene ondernemers








Vrijstaat (klein Berlijn): Culturele en creatieve hotspot

't Vrijveld Noord wordt de 'Vrijstaat'! De opdracht is niet om het perfecte stuk stad te ontwerpen, waar statige gebouwen en monumentaal groen de orde bepalen en de boventoon voeren, maar juist een "imperfecte stad", waar ruimte is voor creativiteit en eigen inbreng. De wijk moet een culturele en creatieve hotspot worden, bruisend van ideeën en initiatieven. Een plek waar mensen graag komen om elkaar te ontmoeten voor een bakje koffie, te genieten van evenementen en zelf ook kunnen bijdragen aan het creëren van hun plek. In de groene inrichting kan dit mede tot uiting komen.



37. Moodboard: Vrijstaat: Culturele creatieve hotspot








Recharge Remunj -> Gezonde energie

De afgelopen 15 jaar heeft het voormalige Philipsterrein leeggestaan. Door de jaren heen heeft de natuur haar plek op het terrein en de gebouwen veroverd. Het terrein en de wijk het Vrijveld Noord moeten weer nieuwe energie krijgen. Duurzaamheid staat hierbij centraal, zowel in de energievoorziening als in de bouw.

Tegelijkertijd moet het terrein ook energie geven aan de bewoners van 't Vrijveld, het moet een groene plek worden waar men kan bewegen en zich weer op kan laden.



38. Moodboard: Recharge Remunj > Gezonde energie










39. Gebouw C en zichtas op de Heilig Hart van Jezus-kerk
Foto Arcadis

4. GEBIEDSVISIE

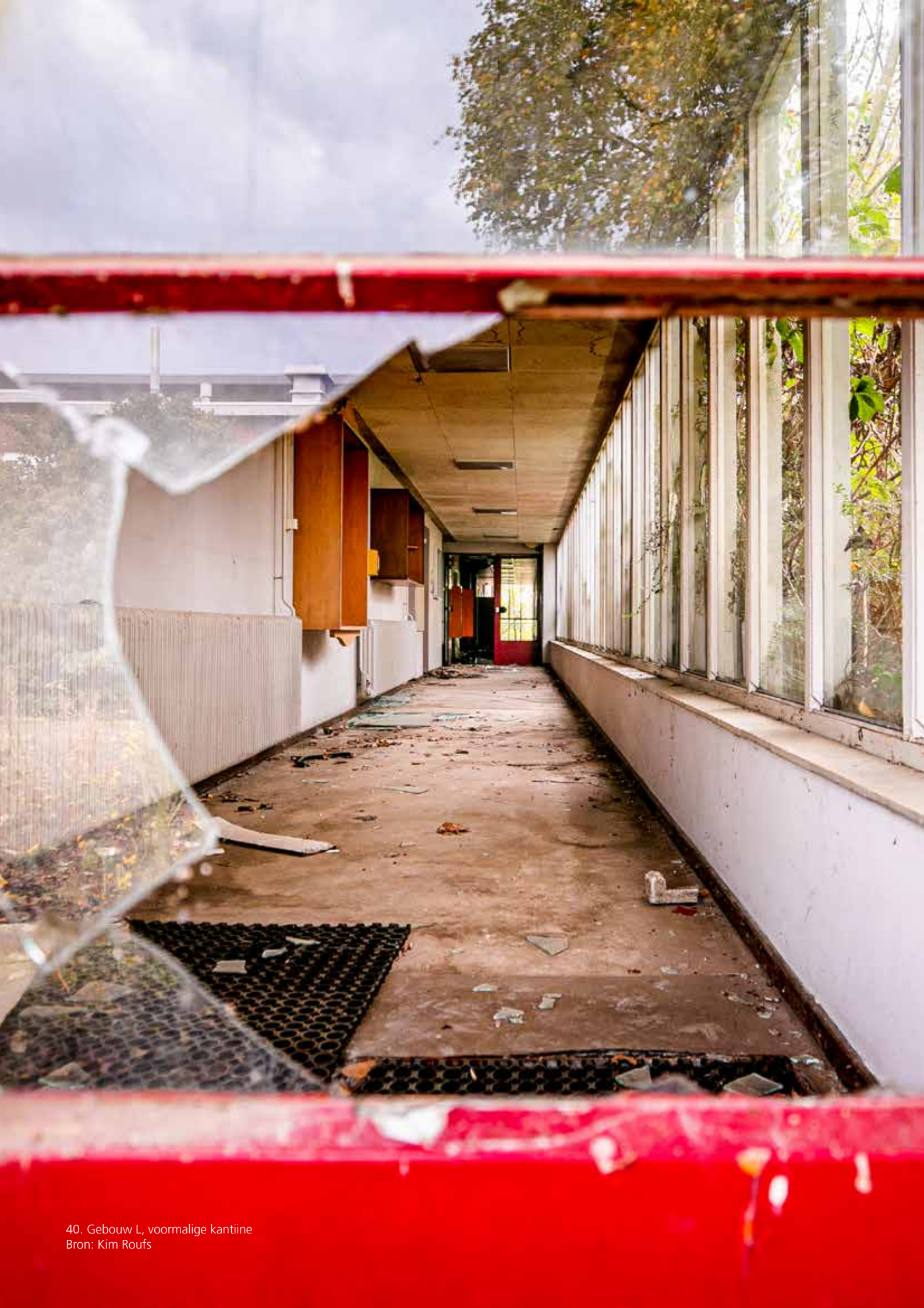
‘t Vrijveld Noord is een unieke locatie en vormt een prachtige basis tot het scheppen van een hernieuwde omgeving voor de bewoners van het hele Vrijveld én voor heel Roermond. Er liggen kansen om het gebied substantieel meer waarde te geven voor de gehele buurt, de stad en regio.
Het gebied lijkt nergens bij te horen en is schijnbaar zonder identiteit. De ruimtelijke ontwikkelingen hebben de afgelopen decennia ad hoc plaats gevonden en zonder duidelijke richting. Tegen deze achtergrond schetst deze visie een nieuw perspectief voor een stadsdeel in een Roermondse wijk met een eeuwenlange historie. Door middel van een visie waarin de hernieuwde identiteit wordt verkend samen met ruimtelijke scenario’s voor korte, midden en lange termijn. Scenario’s voor transformatie van een plek in de stad die voortkomen uit de nieuwe wenselijke gebiedsidentiteit.

Een identiteit die bepaald wordt door de hoofdrolspelers, met hun eigen kernwaarden en actuele thema’s. De visie van onder andere de eigenaren, bewoners en gebuikers in het gebied, de gehele buurt en de visie en het beleid van overheden. De sociaal-maatschappelijke, culturele en economische structuren in dit deel van de stad zijn daarin bestaande uitgangspunten. Structuren die bepaald worden door de kwaliteiten van de plek en de wezelijke thema’s zoals gezondheid, klimaat, energie, ruimtelijke kwaliteit en ondernemerschap die samen de gezonde stad maken en voeden.

Het gebied bevindt zich in het hart van de stad. Het gebied is ruimtelijk gefragmenteerd door veelsoortige bebouwing met diverse functies. Het leegstaande en ontoegankelijke Philips terrein versterkt dit beeld. Uit de omgevingsscan, de analyse van de huidige situatie is gebleken dat het plangebied goed ontsloten is via het stedelijk wegennet. In mindere mate door het openbaar vervoer. De buslijnen doen het gebied niet meer aan en het treinstation ligt op 800 meter afstand. De spoorbundel scheidt het gebied voor langzaam verkeer van de binnenstad.

De ambitie is met elkaar een adaptief stadsdeel te ontwikkelen met een krachtige identiteit.
In deze gebiedsvisie wordt een toekomstbeeld beschreven van wat ‘t Vrijveld Noord als plek in de stad zou willen zijn. De visie dient als richtinggevend en tegelijkertijd adaptief kader voor verdere organische transformatie van het gebied. Eerst wordt een hernieuwde gebiedsidentiteit verkend met bijbehorend sociaal en functioneel programma. De fysieke openbare ruimte en het gebouwde programma dient deze programma’s steeds weer te faciliteren.

‘t Vrijveld Noord met het Philips terrein staat aan de vooravond van een meerjarige gebiedstransformatie waarin de gehele aanpak en de kwaliteit waartoe deze aanpak leidt staat voor een mentaliteitsverandering in de stad. Vanaf het begin zijn de betrokken initiatiefnemers, ontwikkelaar, grondeigenaren en de omgeving betrokken om samen met de diverse partners, waaronder in het bijzonder gemeente Roermond en de ontwerpers, architect, stedenbouwkundige en landschapsarchitect de plannen te maken onder het motto: ‘**Samen maken we een sterk merk van ‘t Vrijveld Noord!’**



40. Gebouw L, voormalige kantiine
Bron: Kim Roufs

4.1 Adaptieve stedenbouw

Bij elke gebiedstransformatie gaat het om de belangrijke verhouding tussen publieke en private belangen. De opdrachtgever voor deze visie, behalve initiatiefnemer ook grondeigenaar, ontwikkelaar, ontwerper en beheerder heeft het streven om een nieuwe dynamiek in het gebied tot stand te brengen, door permanente tijdelijkheid (of tijdelijke permanentie), wat inhoudt dat alles altijd weer opnieuw kan worden getransformeerd. De historische en huidige materiële en immateriële kwaliteiten van het gebied, bieden een rijke inspiratie voor een volgende stap in de stedelijke transformatie. Steeds weer kan circulair voortgebouwd worden op de erfenis van vorige generaties. Door hergebruik, adaptieve en multifunctionele concepten in het ontwerp- en planproces in te zetten, ontstaat hiervoor letterlijk en figuurlijk de ruimte.

De 'vrije ruimte' die de Vrijvelders in het verleden, maar nu nog altijd aantrekt om in dit gebied van de stad te leven. Deze visie zet in op een transformatie van het 't Vrijveld Noord naar een adaptieve stedelijke omgeving met flexibele gebouwen met binnen- én buitenruimten waarin gezond geleefd kan worden.

4.2 'Slow Urbanism'

De grote meerderheid van de gebouwen blijft behouden. Vanuit een open houding wordt een deel van de voormalig industriële gebouwen getransformeerd, in sommige gebouwen wordt niet ingegrepen, andere gebouwen worden toegevoegd. Initiatiefnemers, bestaande en nieuwe gebruikers in het gebied, van autohandel en Lampentopper, van kringloopwarenhuis tot woonboulevards dienen de tijd te nemen voor de ontwikkeling van hun eigen plek. De transformatie van de oude bebouwing en de openbare ruimte dient te gaan resulteren in bijzondere en vernieuwende concepten voor een gemengd programma. Nieuwe groene ondernemers, onderwijsfuncties, culturele en recreatieve instellingen kunnen zich hier herpositioneren.
De uitdaging is om het gebied geleidelijk te ontwikkelen en huidige, deels (leegstaande) gebouwen en terreinen te transformeren zodra zich kansen daadwerkelijk voordoen. Zo kunnen bijvoorbeeld de kroegbaas in het Ketelhuis, de uitbater van de buurtsupermarkt voor lokaal voedsel en het kringloopwarenhuis zichzelf onderdeel gaan voelen van dit stadsdeel, de hipste wijk van Roermond. Het sterke buurtgevoel van de Vrijvelders kan samen met deze nieuwe aanpak de 'betrokken 'community' versterken.

De 'trage' gebiedstransformatie, 'slow urbanism', die hierdoor ontstaat kan daadwerkelijk tot een van de leuke plekken van Roermond worden, waar mensen graag leven, wonen, werken en ontmoeten.[9]

9 Zie ook hiervoor ter vergelijking Strijp S, in: Leren van Stedelijke transformaties. Platform 31, TU Delft. 2019



41. Centrale as Philipsterrein
bron: Kim Roufs

4.3 Parels van de plek

'past-present-future'

Roermond heeft een buitenkans op deze plek in de stad. Het (cultuur)historisch bewustzijn in combinatie met de wens de oude gebouwen en het voormalige fabrieksterrein snel te reanimeren en daarna te transformeren getuigt van ondernemerschap en vertrouwen. In de komende jaren kunnen de parels van dit gebied uitgroeien tot een spannende locatie met een bruisende sfeer en het Philipsterrein kan het gezonde hart van 't Vrijveld Noord worden. 'De ruwe diamant' wordt weer geslepen. Niet alleen voor de initiatiefnemer en de gemeente Roermond, maar ook voor de andere stakeholders, is het duidelijk dat het erfgoed in alle facetten een belangrijke rol blijft spelen in de toekomst. Het gaat hier om het fysieke domein, van industrieel gebouw en industrieterrein met de volwassen bomen tot de historische sociaal economische structuren en de geschiedenis van het 't Vrijveld. Iedereen heeft ingezien dat grootschalige sloop- en nieuwbouw niet de beste manier is om een gevarieerde stadswijk te ontwikkelen. De historie van de plek blijft dus een prominente en inspirende rol spelen in de nieuwe toekomstige identiteit van 't Vrijveld Noord.



42. Kansen voor industriële panden als publieke gebouwen



43. Gebouw C in 1958

Zichtbepalende trots van 't Vrijveld zijn de imponerende reeks van rauwe industriële monumenten, uit de Philipsperiode 1946-2015.[10] Het Ketelhuis, de bedrijfspanden, hallen en loodsen vormen het inspirerende decor van een ongedwongen wereld waar van alles kan gaan gebeuren.

Op te starten door de echte pioniers, kan het erfgoed in 't Vrijveld- Noord omgevormd worden tot attractieve broedplaatsen met een mix aan alternatieve horeca, culturele voorzieningen, urban sports, creatieve werkruimten, vooruitstrevend onderwijs en non-conformistische publieksevenementen.
De stad kan hier letterlijk de ruimte geven voor het laten groeien van een nog ongekend innovatiemilieu. Door betaalbaarheid te bieden, ondernemerschap te bevorderen, tijd te geven aan experimenten, en verbindingen te creëren met onderwijs kunnen in deze rauwe broedplaats nieuwe parels groeien door bevlogen initiatiefnemers, buurtbewoners en de gemeente.

10 Zie ook bewoningsgeschiedenis H2.



44. Biodiversiteit & Natuurinclusief

4.4 Groen, biodiversiteit, natuurinclusief

Het is de ambitie om de reeds aanwezige groen- en boomstructuren in de wijk 't Vrijveld-Noord te behouden en te versterken door aanplant van meer bomen. De diversiteit aan soorten die origineel zijn aangeplant in de 50-er jaren of soorten die spontaan zijn opgekomen als pioniersvegetatie dragen nu al bij aan de biodiversiteit en het karakter van de plek. Het versterken van natuur op stadsniveau kan door het leggen van ecologische en groene verbindingen in de laanstructuren van Bredeweg en Dr. Philipslaan in N-Z richting, door de O-W verbinding van Philipslaan over het Philipsterrein naar de Maasnielderbeek en schaatsvijver. De kenmerkende groene kwaliteit van de verschillende deelgebieden zoals het voormalige Philipsterrein en de ponyweide kunnen versterkt worden en een robuuste groene identiteit aan de stad geven.

Natuurinclusief bouwen is een ambitie aansluitend bij de gemeentelijke groenvisie waarin Roermond als groene architectuurstad wordt voorgesteld. Het toepassen van gevelgroen, daktuinen en het aanbrengen van nestkasten, bijenkorven en insectenmuren zijn hiervan goede voorbeelden. Een rijke biodiversiteit door een veelheid aan soorten vormt de basis voor de 'gezonde stad' en geeft invulling aan de verhaallijn 'Recharge Remunj'.



45. Ransuil in Gingko gespot in Vrijveld Noord
Bron: Bewoner Vrijveld

4.5 Duurzaamheid en circulariteit

Transformatie is in vele opzichten duurzaam. De basisaanpak voor deze gebiedstransformatie is hierop gebaseerd. Onderdelen die verkend gaan worden zijn:

- het casco van de gebouwen en de infrastructuur met een cultuurhistorische of architectonische waarde in 't Vrijveld en op het Philipsterrein zullen worden hergebruikt.
- Hergebruik van materialen in de openbare ruimte, bomen, waterpartijen, de toegepaste kunst, de aanwezige stelconplaten en zelfs brugconstructies van leidingen kunnen hergebruikt worden. Hierdoor blijft naast het efficiënt omgaan met grondstoffen de ziel van deze plek behouden.
- Hemelwater zal worden opgevangen via een hemelwaterretentiesysteem waarmee bijvoorbeeld (dak)tuinen kunnen worden geïrrigeerd.
- Huishoudelijk en bedrijfsafval minimaliseren en zo goed mogelijk scheiden. Het sluiten van kringlopen door bijvoorbeeld hergebruik van groenafval. Het hergebruik van GFT-afvalstromen kan door middel van compostverwerking op eigen terrein door wormenhotels. Met dit compost kunnen moestuinen, borders, plantsoenen weer worden bemest.
- Restwarmte van fabrieken als Smurfit / Kappa (papierfabriek) gebruiken voor verwarming van gebouwen.



46. Circulariteit



47. Schoorstenen op ketelhuis van voormalig Philipsterrein
bron: Kim Roufs

4.6 Klimaatadaptatie

Het stedelijke groen van gebruiksgroen tot stadsnatuur kan bijdragen aan de klimaatadaptieve doelen van Roermond. Het hemelwater wordt in het gebied ter plekke geïnfiltreerd en gebufferd. Wateroverlast en droogte worden daarmee voorkomen. Water en groen in de openbare ruimte dragen ook bij aan het tegengaan van hittestress zoals elders in de stad zichtbaar, zoals op het Munsterplein, in het Stationsgebied en de Kapellerlaan. Zorgvuldig beheer zorgt voor duurzaam groen en garandeert een structurele bijdrage aan de klimaatadaptatie.

Andere mogelijke maatregelen die bij de transformatie van 't Vrijveld voorgesteld worden zijn:

- groene en PV daken ten behoeve van een isolerende werking voor het interieur, zowel in koude als warme seizoenen en voor berging van hemelwater
- het verminderen van verhardingen en steenrijke omgevingen ter verkoeling van de omgeving.
- vergroenen van gevels (met focus op zuidzijde) die warmte vasthouden door bedekken met klimplanten en schaduwwerking door bomen
- Robuuste (bestaande) groene en of waterrijke plekken in de buitenruimte creëren en versterken voor verkoeling tijdens tropische temperaturen.
- Technische installaties die niet benutte restwarmte creëren zoveel mogelijk voorkomen.

4.7 Energie

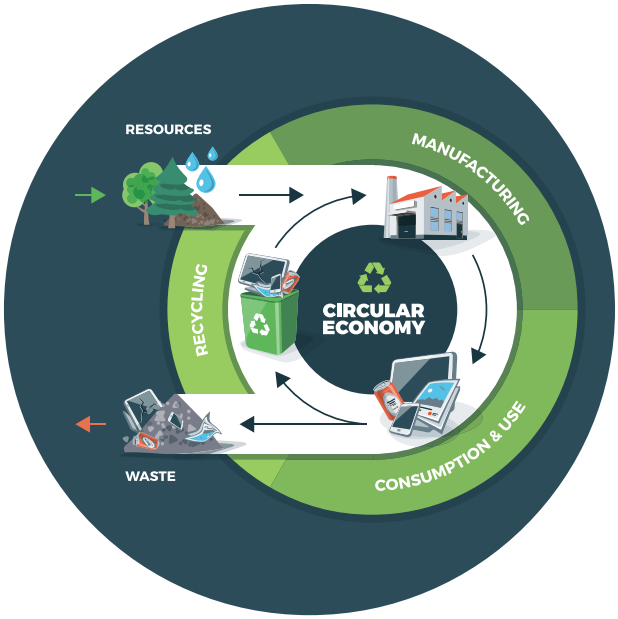
Om aan te sluiten bij de doelstelling [11] van de gemeente Roermond zullen in de komende jaren per wijk energieplannen worden gemaakt. Dit geldt ook voor ‘t Vrijveld Noord. In een substantiële gebiedstransformatie als ‘t Vrijveld Noord kunnen flinke stappen worden gemaakt.

Mogelijk kan gebruik gemaakt worden van restwarmte van de op relatief korte afstand gelegen industriecomplexen. Ook andere vormen van energie zijn voor dit gebied mogelijk. Met het oog op de duurzame ambities voor ‘t Vrijveld Noord en de Spoorzone zullen in de komende periode keuzes moeten worden gemaakt over de energievoorziening in het algemeen en de specifieke invulling daarvan in het bijzonder. Voor de energievoorziening van ‘t Vrijveld Noord kan gedacht worden aan:

- Restwarmte van fabrieken als Smurfit / Kappa (papierfabriek) gebruiken voor verwarming van gebouwen.
- Bedrijven met alleen een elektriciteitsaansluiting (all electric). Binnen de bedrijven wordt warmte en koude geproduceerd met individuele warmtepompen en Koude Warmte Opslag in de bodem (75-200m diep);
- De aanleg van een (collectieve) lage temperatuur warmtenet/bronnetten en koelnetten, om een efficiëntere verdeling van beschikbare capaciteit in de grond mogelijk te maken;
- Daken worden voorzien van PV(T) cellen voor het duurzaam opwekken van elektriciteit door gebruik te maken van de ruimte op de daken in ‘t Vrijveld Noord. Om impact te creëren is het noodzakelijk dat grote delen van daken en overkappingen worden voorzien van zonnepanelen.
- WKO-installaties voor seizoensgebonden temperatuur regelingen vanuit de bodem.
- Op het Philipsterrein dient onderzocht te worden of de bestaande energie infrastructuur her te gebruiken is.

Nadere verkenningen moet uitmonden in een keuze in de energie infrastructuur in samenhang met de opgave in de gebouwde omgeving en de voorwaarden die daarmee samenhangen in een energievoorziening.





48. Duurzaamheid & Circulariteit

11 Zie Hoofdstuk 2



49. Ketelhuis aan centrale as op voormalig Philipsterrein, kijkend in oostelijke richting



50. Strijp S Eindhoven: 'ontmoeting' voor voormalig Ketelhuis , bron: gemeente Eindhoven

4.8 Slimme en groene mobiliteit

Het bevorderen van een duurzaam mobiliteitspatroon van bewoners, gebruikers en bezoekers met langzaam verkeer en deelvervoer krijgt de prioriteit in het 't Vrijveld Noord en meer specifiek op het voormalige Philipsterrein. Daarvoor blijven vervoersmiddelen als het Openbaar Vervoer (OV), trein, bus en de fiets belangrijke onderdelen, die samen de mobiliteitsketen vormen in deze buurt. Alternatieve vervoersmodaliteiten als de E-auto's, E-scooters en E-step maken daarnaast onderdeel uit van de ambitie. Dit vermindert de parkeerdruk en verkeersintensiteit in 't Vrijveld Noord. Ook voor de bedrijven en bestaande hoogwaardige retail functies in dit gebied wordt dit gestimuleerd. In de openbare ruimte dienen de voetganger en de fietser het primaat te hebben in de groene ruimte en autoparkeren dient in het gehele 't Vrijveld verplaatst te worden naar inpandige gebouwde voorzieningen.

Een mogelijke toekomstige stationsentree van Roermond aan de Oostzijde brengt 't Vrijveld en en 't Vrijveld Noord in een gunstige ligging t.o.v van dit Intercity station. Daarnaast zal het gebruik van de fiets moeten worden gestimuleerd door strategische fietsroutes met veilige fietsenstallingen en zo weinig mogelijk obstakels onderweg in een aangename en veilige enscenering. Een hoogwaardige spoorbundel kruising is hier onderdeel van. Fietsstraten waar de auto te gast is of het inzetten van fietspaden door parkzones zijn hierin goede voorbeelden.
Door de eerder benoemde efficiënte energiesystemen uit natuurlijke bronnen collectief op te slaan om o.a. de elektrische mobiliteitsbehoefte te voorzien van groene stroom, ontstaat er een circulair energie/ mobiliteitssysteem in 't Vrijveld Noord.

4.9 Ontmoetingsplek in Gezonde en Vitale Stad

In 't Vrijveld Noord word je uitgedaagd om op ontdekking te gaan! Welbewust gaat hier een duurzame leefomgeving gecreëerd worden met keuzes die een gezonde leefstijl bevorderen. De centrale ligging in de stad, grenzend aan het oostelijke stationsgebied en de binnenstad maakt het gebied uiterst comfortabel bereikbaar. De ruimtelijke inrichting zal beweging en ontspanning stimuleren, onder meer met groene verbindingen en sportelementen in de buitenruimte en concepten als urban farming.
De sportieve omgeving kan aansluiten bij het huidige (en toekomstige) aanbod van accommodaties in de omliggende buurten. Hierdoor wordt de beweegvriendelijke omgeving versterkt en uitgebreid door fysieke en organisatorische verbindingen te maken.

't Vrijveld Noord onderscheidt zich door een levendig programma met nieuwe concepten, groene producten, cultuur en diensten. Goede ideeën krijgen in deze omgeving écht een kans en worden in een experimentele omgeving versterkt. Het ontdekken van 't Vrijveld Noord gebeurt in het bijzonder door te dwalen door het gebied en binnengebieden, over het voormalige Philipsterrein door de industriële Philipshallen en zelfs over de gebouwen. De samenhang komt immers tot uiting in de opeenvolging van onverwachte plekken in de openbare ruimte, elk met een eigen karakter. De op het oog besloten wereld van het voormalig industriële complex en de toekomstige stedelijke nieuwbouw, zorgt voor verwondering omdat het gebied heel karaktervol is en verwijst naar een levendig verleden met veel potentie voor de toekomst. Die publieke toegankelijkheid is fijn, want de openbare ruimte zorgt voor betrokkenheid bij bewoners en gebruikers én nodigt uit tot interactie en ontmoeting. Als bezoeker kun je zo de diversiteit en vitaliteit ervaren van dit eigenwijze stukje Roermond in het 't Vrijveld.



51. Slimme mobiliteit



52. Hotel de Goudfazant - Amsterdam
Bron: https://www.cool-cities.com/



53. Philipsterrein, detail toegangsdeur gebouw E
bron: Kim Roufs

4.10 Veelkleurige stedelijke programmas

't Vrijveld Noord heeft de ambitie zich als een veelkleurig nieuw stuk stad te positioneren en kan een belangrijke rol innemen voor de transitie van oostelijk Roermond. Met de transformatie van 't Vrijveld Noord en de ontwikkeling van de Oostelijke Stationsomgeving kan Roermond de kans grijpen om zich als stad te vernieuwen en te versterken. Om een veelkleurig 'programma' en de functionele invulling van bestaande en nieuwe gebouwen, tijdelijke functies en de gebruikersfuncties van de openbare ruimte op gang te brengen is onder andere het volgende nodig:

- Hergebruiken van het erfgoed voor uiteenlopende gebruikers en functies;
- Tijd en ruimte geven aan de vorming van de broedplaats;
- Ruimte bieden aan startups, cultuur, ondernemerschap, detailhandel en onderwijs en cultuur;
- Brandpunt worden van de regionaal (grensoverschrijdend) en stedelijke kenniseconomie
- Bieden van 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;
- Creëren van een MENS-inclusieve en gevarieerde mix van doelgroepen en woonmilieus.

4.11 Creatieve Culturele Hotspot & Belevenis

Door 'Placemaking' waarbij pioniers hippe, spannende en creatieve invullingen kunnen gaan geven aan het voormalig industriële complex kan het gebied succesvol op de kaart worden gezet: 't Vrijveld Noord kan geliefd worden in de stad en aandacht van buiten trekken, een plek waar met trots over wordt gesproken. In de komende jaren kan hier een nieuwe stedelijke hotspot ontstaan met activiteiten en functies die trendy en alternatief zijn. Vanaf de openstelling van het Philipsterrein zal er ruimte gemaakt worden voor de meest uiteenlopende culturele activiteiten en evenementen. Een curator kan worden aangesteld die de 'collectie' samenstelt, beheert en uit kan laten groeien op basis van de beschikbare ruimte, plannen en initiatieven uit de buurt. Artists & Entrepreneurs 'in residence' uit binnen- en buitenland kunnen inspiratie hnaar binnen brengen. Roermond heeft hierin een rijke traditie die in 't Vrijveld weer kan opleven.



56. Verbeke Foundation (Antwerpen)



52. Rien Derks (Beeldhouwer) Roermond



53. Ap Verheggen (Science & Art) Sittard



54. Dick van Wijk (Sculpturen) Roermond



55. Marcel van Hoef (Schilderkunst) Roermond



57. Sfeerbeeld naast gebouw C

4.12 Stedenbouwkundig raamwerk

Binnen Roermond heeft ‘t Vrijveld en ‘t Vrijveld Noord, in het bijzonder, nu al een heel eigen en uniek stedenbouwkundig karakter.

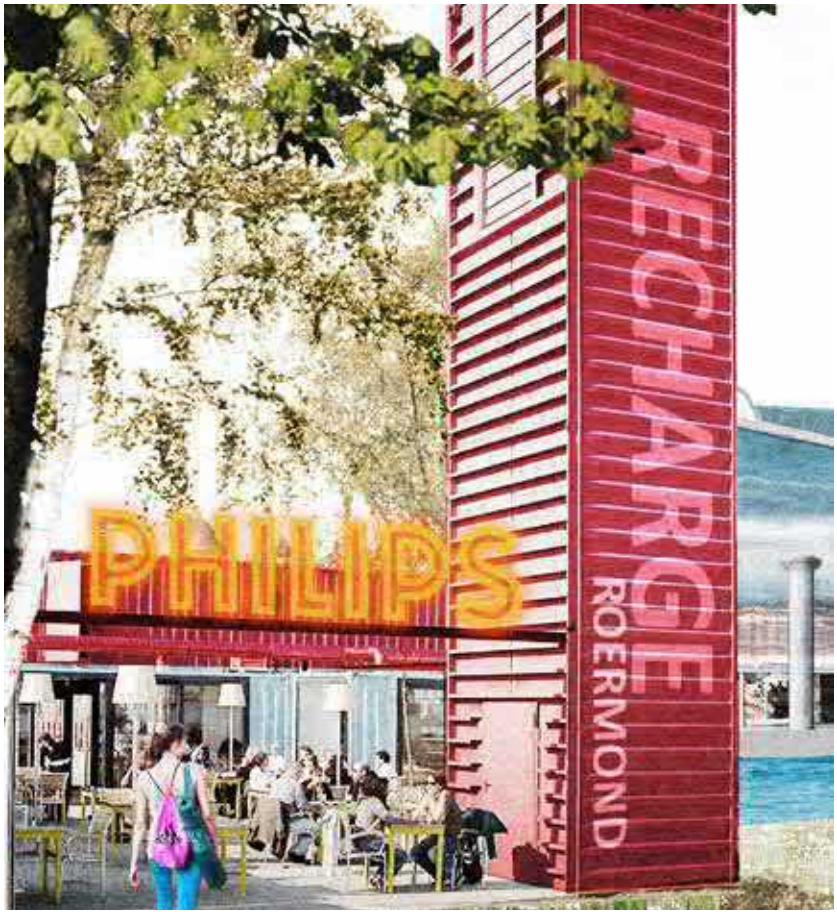
Om een samenhangend stedelijk gebied over de volle lengte van de spoorzone van Noord (‘t Vrijveld Noord) tot Zuid (Moutfabriek) te laten ontstaan zou een stedenbouwkundig raamwerk voor het geheel en per deelgebied, een wenselijk perspectief zijn. Een raamwerk waarin de sterke en minder sterke kwaliteiten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

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 met bijzondere ruimtelijke en programmatische kwaliteiten hebben. Ruimtelijk en programmatisch zou in dit oostelijke stadsdeel ingezet moeten worden op het versterken van de eigen kwalitieit en het creëren van een samenhangende stedenbouwkundige identiteit.

‘t Vrijveld Noord heeft daarin zijn eigen karakter passend in de totale spoorzone.

Bij de de verdere planuitwerkingen voor ‘t Vrijveld Noord zal rekening gehouden worden met het kader dat in deze gebiedsvisie neergezet wordt. Hiermee kan dit gebied en de doelgroep zich onderscheiden ten opzicht van andere stadsdelen. Belangrijke thema’s zijn:

1. Behoud bestaande structuren, waardevolle panden en industrieel karakter. Karakter van de plek omarmen.
2. Ruimte om te ontmoeten en te bewegen in het groen en in het nieuwe programma (horeca, evenementen, cultuur sport- en recreatie)
3. Prettig wonen voor diverse doelgroepen. Op basis van leefstijlonderzoek speelt de avontuurzoeker, de jonge, creatieve en inspirerende doelgroep een hoofdrol.
4. Langzaam verkeer heeft de prioriteit en het gebied is autovrij, bereikbaar en toegankelijk
5. Zorgvuldige aansluiting op buurtomgeving en de gehele stad (bereikbaarheid, &stedenbouwkundig/ massa)
6. Wonen in een inclusieve buurt



58. RE-charge Roermond, tijdelijk paviljoen nabij voormalige kantine



59. Bestaande situatie



60. PLACEMAKING en tijdelijk gebruik binnen de bestaande structuur 2021-2022



61. Stedenbouwkundig toekomstscenario in bewerking Philipsterrein 2025

5. PROCES TRANSFORMATIE

5.1 Proces van visie naar plan en transformatiestrategie

In dit hoofdstuk wordt de transformatiestrategie op hoofdlijnen beschreven. De transformatiestrategie gaat over de wijze waarop alle ambities voor ‘t Vrijveld Noord stap voor stap worden gerealiseerd. Dat gaat over de transformatie in de tijd (fasering), de organisatie ervan, de financiële kaders, het bestemmingsplan, het bewaken van de gewenste kwaliteit en de communicatie.

De gebiedsvisie stelt kaders en ambities die voor een lange termijn zullen gelden en die met het PLACEMAKING concept door tijdelijk gebruik en eerste transformaties worden geëffectueerd op korte termijn. De verdere transformatie van het gebied zal per deelgebied worden uitgevoerd, binnen een op te stellen stedenbouwkundig masterplan. De gebiedsvisie legt nadrukkelijk niet alles vast en kan dat zelfs niet. Het verwezenlijken van de transformatie in ‘t Vrijveld Noord en de gehele aansluitende oostelijke Spoorzone in zuidelijke richting tussen Dr Philipslaan en de spoorbundel zal een transformatie- en ontwikkelproces van meerdere jaren betekenen. Dit vraagt om een fasegewijze transformatie en een ontwikkelstrategie die kan meebewegen in de tijd. Een grote mate van flexibiliteit zal nodig zijn wanneer onvoorziene marktontwikkelingen zich zullen voordoen.

Dat kan gaan over de kwantitatieve vraag naar ruimten (woningen, kantoren, parkeren enzovoort), maar ook over kwalitatieve aspecten als nieuwe doelgroepen, nog onbekende concepten, slimme toepassingen in mobiliteit of innovaties in duurzame energie.

Door de huidige stedenbouwkundige structuur ingegeven, is het logisch voort te bouwen op die ruimtelijke opzet waarbinnen samenhangende deeltransformaties (deelgebieden) uitgewerkt gaan worden. Programmatisch worden mogelijkheden verkend en richtlijnen opgesteld. Dit ruimtelijke en programmatische raamwerk is in deze gebiedsvisie op hoofdlijnen verkend en vastgelegd op basis van de 12 gehanteerde thema’s uit het omgevingsrad en de integrale kwaliteiten en verhalen van de plek. In de geest van de omgevingswet zullen deze thema’s steeds integraal op elkaar worden afgestemd teneinde een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit te ontwikkelen en in stand te houden.

Verdere stedenbouwkundige invulling en uitwerking van de deelgebieden in verschillende scenario’s is flexibel en sterk afhankelijk van de fasering van de transformatie.



62. Stedenbouwkundig toekomstscenario in bewerking ‘t Vrijveld Noord 2025-2035



63.Placemaking spoorzone Tilburg
bron: gemeente Tilburg

5.2 PLACEMAKING door tijdelijk gebruik

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

1. Benutten van de aanwezige kwaliteiten
2. Instandhouden van het industrieel historisch erfgoed van het Philips terrein: de gebouwen en de openbare ruimte
3. ‘Placemaking’. Door het eerste tijdelijke gebruik en de openstelling van delen van het terrein wordt het zaadje geplant en groeit de nieuwe identiteit.

Transformatie naar een bruisend stadsdeel.
Vanaf het moment dat de initiatiefnemer het Philipsterrein daadwerkelijk in eigendom en beheer gaat krijgen, is het de ambitie met pionieren en kwartier maken te starten. Het gebied en ‘t Vrijveld Noord worden weer ‘opgeladen’. Het gebied is sinds 15 jaar weer open, de openbare ruimte gaat hergebruikt worden met behoud van alle waardevolle materialen en groen.

Er wordt bewogen, ontspannen, gedanst en gefeest. Er wordt tijdelijk gewoond en gewerkt. De plek gaat gemaakt worden! ‘Open de poorten’ voor ‘Ontmoeting’.

Door bijvoorbeeld de poorten van de voormalige hoofdingangen te openen, ontstaat een nieuwe oost-west route voor langzaam verkeer en op de buitenterreinen aan de Bredeweg kan geparkeerd worden. Een nieuw ommetje in ‘t Vrijveld, door het ‘Cultuurhistorische voormalig Philips-Park’ zal mogelijk worden. Hier krijgt de omgeving en de stad een energie-boost in de schoot geworpen. Tijdelijke speelgelegenheid, buitententoonstellingsruimte, tijdelijke bewoning, ateliers en werkplaatsen, camperplaatsen en mobiele horeca voegen eerste bestemmingen en functies toe aan deze route.

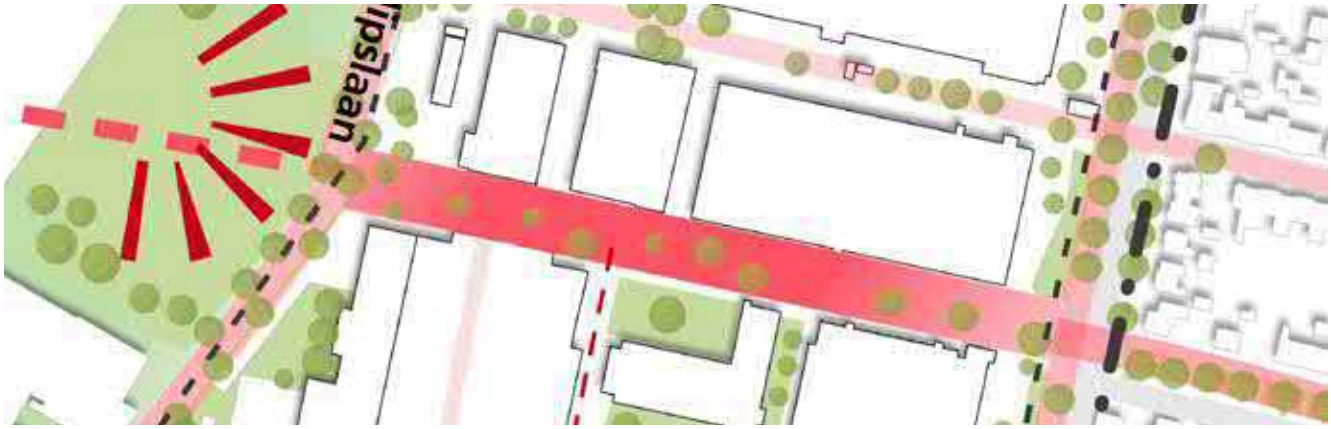
De kans om de unieke gebouwen in het ‘t Vrijveld en op het voormalig Philips terrein in te kunnen zetten voor nieuwe initiatieven uit het midden- en kleinbedrijf, cultuur, zorg, onderwijs en wonen is uniek op deze schaal in de stad Roermond.



64. PLACEMAKING door tijdelijk gebruik met zomerhoreca annex bouwcafé RECHARGE REMUNJ en de transformatie van gebouw C



65. Centrale as huidige situatie, kijkend van oost naar west. Bron: Kim Roufs



66. Centrale as na ‘openstelling’



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

5.2.1 Transformatiestrategie

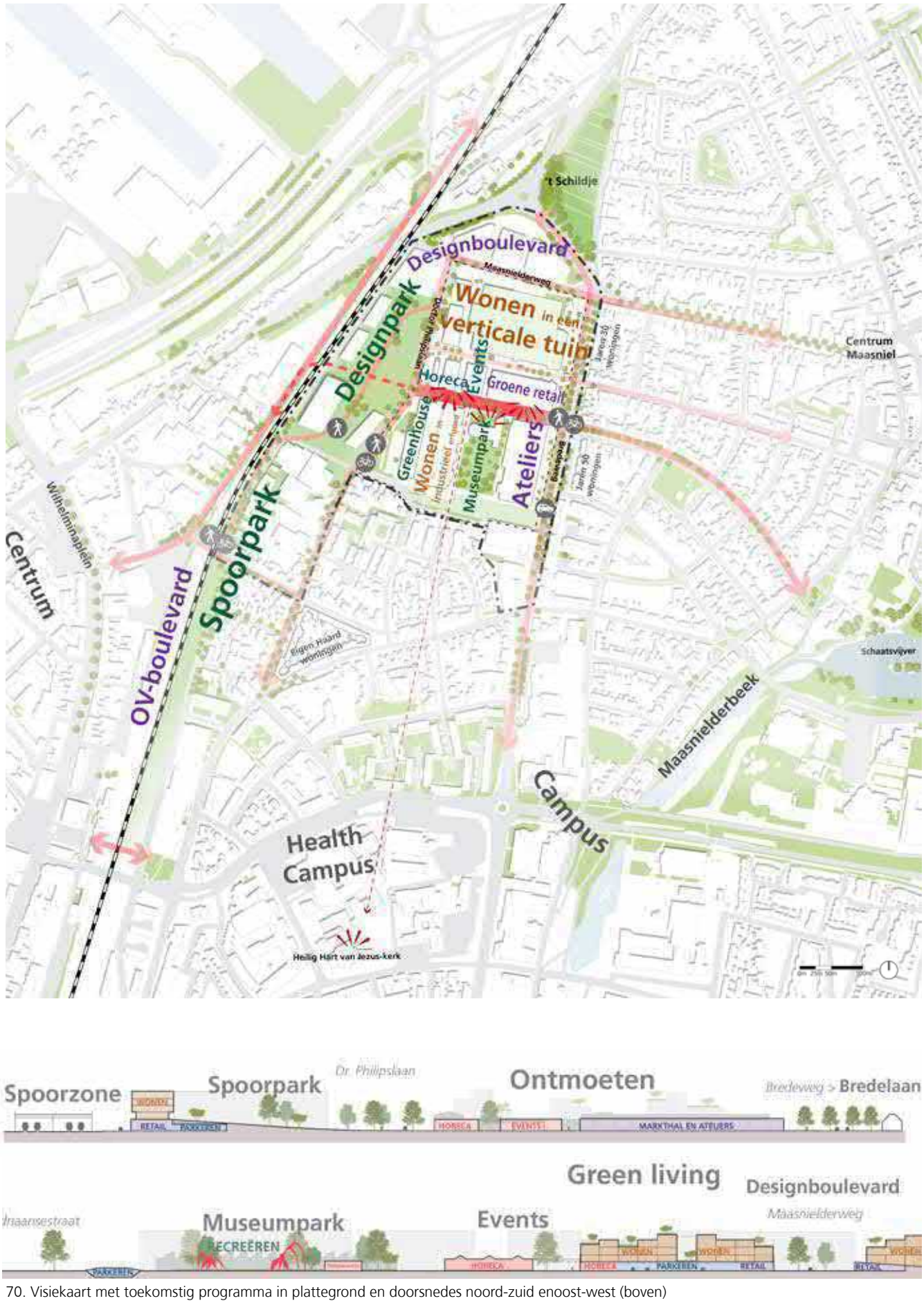
De transformatiestrategie is om een groot aantal beeldbepalende historische industriegebouwen, zoals het Ketelhuis, gebouw C, het eerste grote nieuwe Philips gebouw uit 1948 en de Houtloods prominente publieke en private functies te geven. Het Ketelhuis is misschien wel een uitgelezen gebouw met terrassen om her te gebruiken als horecabestemming en brouwerij. Dit kan de nieuwe huiskamer/ buurthuis van 't Vrijveld Noord gaan worden. Functies passend bij de identiteit, zoals een nieuwe bibliotheek van de Toekomst als sociaal-maatschappelijke functie of een groene buurtwinkel, kunnen aanjagers zijn voor volgende fasen in de structurele transformatie naar een adaptieve en gezonde stad. Programma's, tijdelijke evenementen en permanente functies passend bij de Roermondse identiteit als ondernemende, creatieve nijverheids- en maakstad vinden hier hun vestigingsklimaat.
't Vrijveld-Noord kan zich door een dergelijke eerste ingreep openen en een nieuwe betekenis krijgen voor de stedelijke verbindingen en een start maken met de transformatie in dit stadsdeel ten oosten van het spoor.
Een buitenkansje voor Roermond:
PLACEMAKING voor 't Vrijveld Noord.

Het kader waarin tijdelijk gebruik gefaciliteerd wordt, zal met de gemeente en de omgeving nader uitgewerkt worden. In de bijlage bij deze visie 'Kaders voor tijdelijk gebruik' worden deze spelregels en afspraken vastgelegd.

De transformatie 't Vrijveld Noord is 'anders' maar wel voor iedereen en door gezamenlijk ondernemerschap mogelijk. Door het industriële en tegendraadse karakter, doet het gebied een tikkeltje rauw aan, maar het groene, kleurrijke en uitnodigende karakter zal velen vanaf de eerste openstelling aan spreken. Roermond, 't Vrijveld en de omgeving kan trots worden op dit levendige gebied in transformatie naar een nog bruisender stadsdeel, waar ontmoeting voorop staat.



68. Transformatie van voormalige houtloods naar horeca in Spoorzone Tilburg , bron gemeente Tilburg



70. Visiekaart met toekomstig programma in plattegrond en doorsnedes noord-zuid enoost-west (boven)

5.3 Stedenbouwkundige visie en voorbereiding bestemmingsplan (omgevingsplan)

Na de vaststelling van de gebiedsvisie zal de fase voor het maken van de stedenbouwkundige visie door de samenwerkingspartijen ingezet worden. Voor het voormalige Philips-terrein (circa 9 ha) en het overige deel van 't Vrijveld Noord (circa 12 ha) kunnen de eigenaren en intiatiefnemers deze fase starten. Scenario's op basis van deze gebiedsvisie worden voor de bestaande gebouwen, nieuwbouw en de openbare ruimte uitgewerkt. Deze uitwerking is noodzakelijk om de ruimtelijke procedures voor te bereiden (bestemmingsplannen/omgevingsplannen en omgevingsvergunningen).

Waar nodig gebeurt dit al behoorlijk gedetailleerd, zoals in het ruimtelijke raamwerk en de verkeersstructuur. Het is noodzakelijk deze in een eerste fase te onderzoeken en vast te leggen, omdat veel andere uitwerkingen daarop gebaseerd zullen zijn. Daarnaast is 't Vrijveld Noord met de aangrenzende oostelijke Spoorzone een gebied, dat volop in beweging is. Er vinden (her) bouwontwikkelingen plaats aan de Dr. Philipslaan en er zullen op korte termijn nieuwe volgen in de vorm van het woningbouwplan tussen Dr. Philipslaan en Min. Bongaertsstraat. Ontwikkelingen op de korte termijn vragen om zorgvuldigheid in de afwegingen voor een ruimtelijk kader. Wanneer ontwikkelingen verder in de tijd liggen is het aan te bevelen om deze globaler te houden. De omgevingsfactoren en marktomstandigheden kunnen in een kort tijdbestek veranderen. Flexibiliteit en adaptiviteit van de plannen zijn hierdoor essentieel. Het komt dus aan op een goed evenwicht, waarbij de gebiedsvisie 't Vrijveld Noord als richtinggevende visie, de essentiële principes biedt, daarbinnen is er een grote mate van vrijheid voor de verdere invulling.

In de stedenbouwkundige visie worden de principes van de identiteit per thema en kernwaarde uitgewerkt – waar nodig gedetailleerd en waar mogelijk globaal. Dit gebeurt onder andere in de volgende stappen voor het gehele gebied en aansluitend voor de deelgebieden:

- Opstellen Programma van Eisen (programmatisch en ruimtelijk)
- Opstellen Stedenbouwkundig Plan (Structuur Ontwerp)
- Uitvoeren Haalbaarheidsanalyse SO (economische en maatschappelijk)
- Ontwerp deelgebieden & ruimtelijke procedure 1e fase
- Uitwerking Stedenbouwkundig visie met programma, bouwmassa en inrichting openbare ruimte
- Opstellen Ontwerp Bestemmingsplan
- Voorbereiden Planologische procedure deelgebieden en totaal plangebied
- Doorlopen procedure Omgevingsvergunning 1e fase deelgebied

Op het planologische vlak bereidt de gemeente zicht voor op de toekomst. Het Rijk werkt aan de Omgevingswet waarmee de overheid de regels voor ruimtelijke ontwikkeling wil vereenvoudigen en samenvoegen. In de Omgevingswet zullen nieuwe inzichten over de wijze waarop bestemmingsplannen een goed evenwicht kunnen bieden tussen rechtszekerheid voor de burgers en slagvaardigheid, flexibiliteit en integraliteit bij planontwikkelingen vorm krijgen. De gemeente wil mogelijk inspelen op de komst van de Omgevingswet door voor het bestemmingsplan voor dit gebied de status van 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' te overwegen.

Het bestemmingsplan zal ingericht worden als een bestemmingsplan met globaal uitgewerkte bestemmingen. In tegenstelling tot het huidige bestemmingsplan met uit te werken bestemmingen dan wel planherzieningen kan hiermee, als een bouwplan gereed is, een omgevingsvergunning verleend worden zonder nog een uitgebreide planologische procedure. Uitgangspunt daarbij is wel dat er al aan de voorkant van de planontwikkeling voldoende waarborgen zijn ingebouwd voor de kaders en regels waaraan bouwplannen dienen te voldoen. Deze gebiedsvisie en het op te stellen stedenbouwkundig plan zijn onderdeel van die kaders. Ook de wijze waarop nadere regels worden vastgesteld zal worden opgenomen in het bestemmingsplan. Voor locaties waar de transformatie dichterbij in tijd ligt en er voor de omgeving directe raakvlakken zijn zal het bestemmingsplan gedetailleerdere regels bevatten dan voor andere locaties.



73. Aanduiding deelgebieden

5.4 Deelgebieden en kavels fasering 't Vrijveld Noord en Philipsterrein

In het plangebied worden de volgende ruimtelijke onderdelen aangeduid. Deze zullen als onderdeel van de gebiedsvisie en de stedenbouwkundige visie als deelgebied gedetailleerd uitgewerkt gaan worden tbv tijdelijk gebruik passend binnen de kaders 'tijdelijk gebruik' of als concrete bouwplannen waarvoor de omgevingsvergunning aangevraagd kan worden.

Omgevingsprojecten 't Vrijveld Noord

1. Witte Dorp Maasniel
2. Dr Philipslaan
3. Woningbouw Minister Bongaertsstraat

Tijdelijk gebruik terreinen

4. Philipsterrein (Centrale as - P-terreinen Bredeweg-Phlips-Park)
5. Dr Philipslaan
6. Maasnielderweg
7. Spoorlaan-Noord

't Vrijveld- Noord

8. herontwikkeling garageboxen Spoorlaan-Noord
9. herontwikkeling bedrijfspanden Spoorlaan-Noord
10. herontwikkeling bedrijfspanden Dr Philipslaan zuid westzijde
11. herontwikkeling bedrijfspanden Dr Philipslaan noord westzijde
12. herontwikkeling ponyweide Dr Philipslaan westzijde
13. herontwikkeling Dr Philipslaan noord westzijde (het Goed-Sijben- Goossens)
14. herontwikkeling Maasnielderweg noord westzijde (het Goed-Sijben- Goossens)
15. aansluiting bedrijfspanden westzijde Dr Philipslaan aan spoorzijde

Philipsterrein

16. kavel ZO aan Dr Philipslaan hoek Minister Bongaertsstraat
17. Gebouw C en Houtloods Dr Philipslaan
18. Gebouw E Ketelhuis, A, B, Z en G aan centrale as
19. Gebouw L Bredeweg
20. Gebouw SR-P noordzijde op kavels Maasnielder weg
21. Gebouw AB noordzijde op kavels Maasnielder weg

Openbare ruimte en wegprofielen:

22. Dr Philipslaan (van Maasnielderweg tot Robert Regoutstraat)
23. Bredeweg (van Julianalaan tot Charles Ruysstraat)
24. Maasnielderweg
25. Broekhin Zuid (aansluiting fietsroute Maasnielderweg, onderdoorgang en stijgpunt Venloseweg)
26. Minister Bongaertstraat westzijde
27. Elizabeth Adriaansestraat

Spoorzone

28. Spoorkruising (langzaam) verkeer Robert Regoutstraat
29. Spoorzone aansluiting Oostelijk stationsgebied (vanaf Robert Regoutstraat en Spoorlaan-Noord naar zuiden)



71. Museumpark Insel-Hombroich als referentie voor Philips-Park



74. Bestrating huidig Philipsterrein
bron: Kim Roufs

5.5 Kwaliteitsborging & Beeldkwaliteit & Groen & Openbare ruimte

De preciezere invulling van alle stedenbouwkundige en concrete bouwplannen op basis van deze richtinggevende gebiedsvisie en het globalere bestemmingsplan, vraagt nadere stedenbouwkundige kaders waarmee deze bouwplannen uitgewerkt kunnen worden en er omgevingsvergunningen kunnen worden verleend. Naast de betrokkenheid van samenwerkende planteams per deelgebied is het instellen van een supervisieteam een middel om hier concreet invulling aan te geven. Het team kan de plannenmakers en gemeente adviseren bij het opstellen van de (tijdelijke) kaders en bouwplannen voot 'Vrijveld. En vervolgens kan het team de uitgewerkte plannen toetsen en daarop adviezen geven aan het gemeentebestuur bij aangevraagde omgevingsvergunningen. Voor de noodzakelijke milieukundige aspecten (o.a externe veiligheid-ecologie-bodem) geldt een aanvullende kwaliteitsborging. Bij iedere planuitwerking zal in het begin van de planontwikkeling en gedurende het ontwerptraject afstemming zijn met de experts en de beleidsmedewerkers van het bevoegd gezag en de gemeente Roermond. Dit is van toepassing voor zowel planuitwerking van gebouwtransformaties als voor het groen en de openbare ruimte.

5.6 Communicatie en branding

Met de gebiedsvisie 't Vrijveld Noord & Philipsterrein en bijbehorende participatie is de transformatie van in een nieuwe fase terecht gekomen. Bij deze nieuwe fase hoort ook een andere communicatiestrategie.
't Vrijveld Noord zal continu in verandering zijn en zal de beweging van placemaking in de komende pioniersfase naar Brandscaping gaan maken door transformatie van bestaande structuren en toevoegen van nieuwbouw. De wijze van communiceren groeit met deze transformatie mee. Voor de communicatie en branding is het van belang dat de gemeente de identiteit, het merk voor 't Vrijveld Noord samen met de initiatiefnemers helder gaat communiceren en delen met de verschillende doelgroepen. Doel daarbij is dat 't Vrijveld Noord en het Philips terrein omarmd gaan worden door een breed publiek en steeds meer wordt gezien als the place to be voor zowel de zakelijke markt als het brede publiek. De communicatie richt zich hierbij primair op het zicht- en voelbaar maken van de toevoegde waarde van 't Vrijveld-Noord. Hierbij wordt het middel storytelling ingezet. Onder het motto 'be good and let others tell it', worden in de communicatie en de branding de verhalen van ondernemers, bewoners en bezoekers van 't Vrijveld Noord en het Philipsterrein ingezet.[12] De ambassadeurs uit de omgeving gaan deze rol vervullen. Hun verhalen zijn authentiek, geloofwaardig en zetten aan tot actie.

12 zie participatie in hoofdstuk 3

BIJLAGE

Bijlagen

1. overzicht beleidsvisies gemeente
2. omgevingsscan
3. verslag omgevingslabs
4. programma tijdelijk gebruik

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets



Philipsterrein, herfst 2020
bron: Kim Roufs

Bijlage 2 Stedenbouwkundig Structuurontwerp. Acadis, 2023.

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

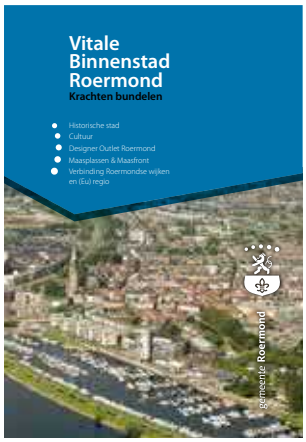
April 2021

ARCADIS Architectuur, Stedenbouw, Landschap, Ruimte & Erfgoed

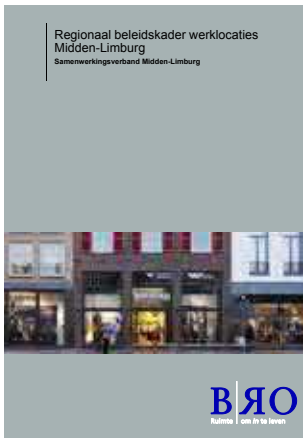




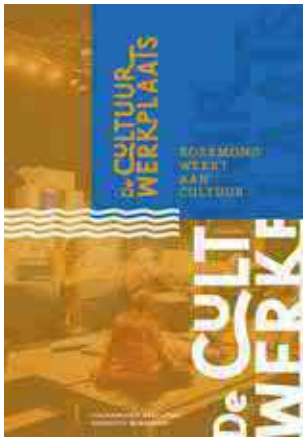


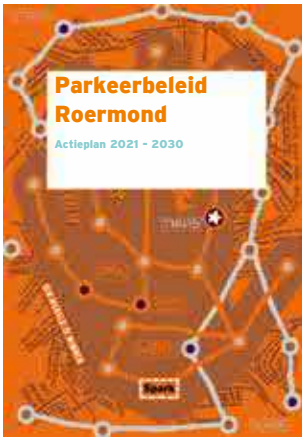
















1.3 PLACEMAKING

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.



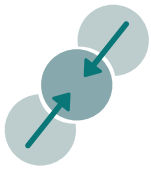
Ruimte om te ontmoeten en te bewegen in het groen en in het nieuwe programma (horeca, evenementen, cultuur, onderwijs, sport en recreatie).



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



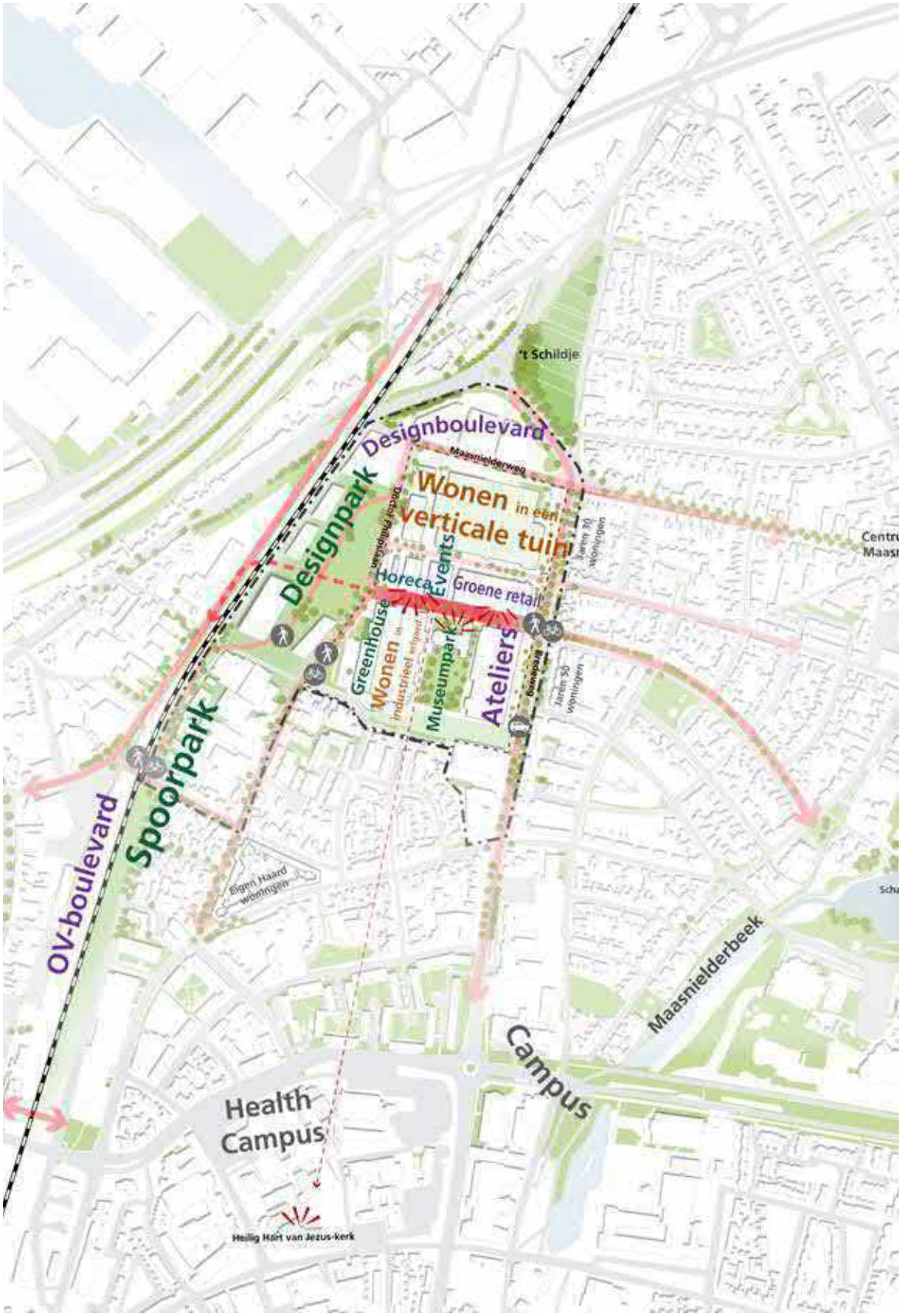
Langzaam verkeer heeft de prioriteit en het gebied is autoluw, bereikbaar en toegankelijk.



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