Advies adviescommissie Omgevingskwaliteit

Zaaknummer: -

De adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft in haar vergadering van 19 februari 2024 overeenkomstig de Verordening op de commissie Beeldkwaliteit, inzake uw aanvraag omgevingsvergunning,

voor *Roerdelta stedenbouwkundig plan en BKP*

het volgende advies aan het college van burgemeester en wethouders van Roermond ter kennisname gebracht:

In de basis is het beeldkwaliteitsplan goed opgezet. Het verzoek is om de drie zones een duidelijke hiërarchie te laten zien in bebouwing en landschappelijke inpassing. De kaart op p. 6 (verbinding met het centrum) legt daar een goed fundament: van stedelijk aan de noordzijde naar de inpassing in de delta aan de zuidzijde. Daarbij is de noordelijke zone door het behouden van industrieel ‘erfgoed’ in karakter hoog stedelijk met een nautisch karakter. De zones vloeien in elkaar over. In de overgangsgebieden tussen de zones moet het verloop vanzelfsprekend zijn en niet confronterend in karakter.

Algemene opmerkingen:

- De gebieden tussen de zones moeten een herkenbare beëindiging krijgen. De zichtlijnen lopen nu weg tussen de bouwblokken door. Dit kan opgelost worden door het plaatsen van uitkijkplekken, kunstwerken, zicht op de haven (masten van de schepen/boten). Ook de landtong kan gebruikt worden om herkenningspunten op te plaatsen die vanuit de openingen tussen de blokken zichtbaar is/zijn.
- De inrichting van het landschap/openbare ruimte is een weerspiegeling van de zone. Het BKP moet ingaan op de architectuur én het landschap.
- De inrichting van de openbare ruimte is nu niet onderscheidend per zone. Dit terwijl de beleving en het gebruik per zone kan verschillen:
    - Waar mag ik fietsen, spelen, wandelen, recreëren?
    - Voor wie is het gebied? Voor de bewoner, bezoeker of passant?
- Het fiets parkeren moet op het maaiveld goed opgelost worden – niet verstoppen in parkeerkelders maar bij de entrees van gebouwen en in de openbare ruimte. Dicht bij voordeuren, voorzieningen en andere veel gebruikte functies.
- Wat zijn de talud verhoudingen? Moet 1/25 zijn voor bereikbaarheid en toegankelijkheid van alle doelgroepen. En maximaal 1:5 om wandvorming te voorkomen.
- Het contact met de straat/maaiveld vanuit de bebouwing is overal belangrijk. Dit om een levendig straatbeeld te krijgen, de sociale controle te optimaliseren en het veiligheidsgevoel te versterken.
- De overgangen van privé naar publiek/openbaar moet goed uitgewerkt worden. Hierbij is het ook van belang dat goed wordt nagedacht hoe de gebouwen met de plint op de grond “landen”.

Zone 1:

- De bouwblokken moeten in aanvulling op de alzijdige oriëntatie ook een alzijdige aansluiting krijgen op het maaiveld.

- Het grondgebonden blok in zone 1 is niet passend. Het contrast met de hoge bouwblokken is te groot.
- De bouwblokken moeten een herkenbare plint (van 3 of 4 bouwlagen) krijgen met daarboven een optopping (meer dan alleen een set back).

Zone 2:

- De hoeken van de bouwblokken moeten de begeleiding naar het binnenterrein goed vormgeven.
- De binnenterreinen hebben achterkanten voorkanten die uitwisselbaar zijn gepositioneerd. Aandacht voor de privacy is van belang.
- Dit zijn stedelijke woonblokken, het is voorstelbaar om meer met stadswoningen te werken en minder met de traditionele tuinen bij de woning.
- In de concept schets zijn de woonblokken ingetekend als gesloten bouwblokken, in de uitwerking zijn ze opengewerkt. Beter om dat consequent door te voeren.

Zone 3:

- Dit is het gebied dat in de delta van de Roer ligt. In de bouwblokken en de landschappelijke inrichting moet dit herkenbaar worden. De bouwblokken zijn nu te gesloten en grootschalig om dat te ervaren. De opzet van de bouwblokken van zone 2 passen hier beter.

Zorg voor een heldere architectuur differentiatie van noord naar zuid (van hoog stedelijk naar delta). Dat kan bijvoorbeeld door harde materialen en texturen toe te passen in het noordelijke gedeelte en de tactiliteit langzaam te verzachten naar het zuidelijke gedeelte.

De commissie geeft enkele beelden mee ter inspiratie.

Met vriendelijke groet,

Frans Dings
Plv. secretaris Adviescommissie Omgevingskwaliteit