## 2.1 HISTORISCHE ONTWIKKELING



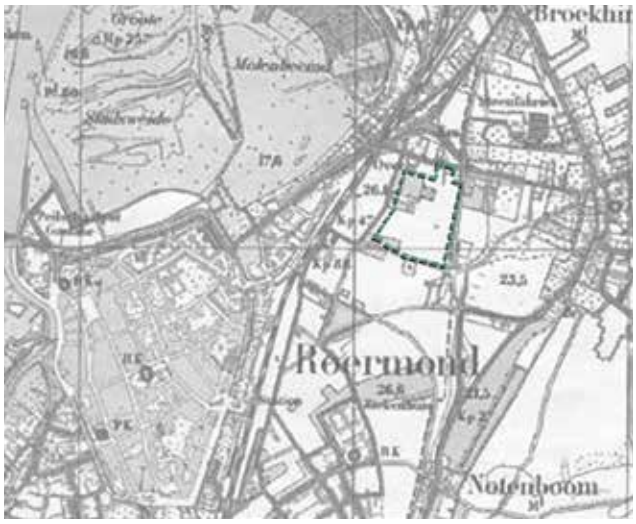
*9. Roermond in 1560*



*10. Roermond in 1811*




*11. Roermond in 1930*




*12. Roermond in 1950*



*13. Roermond in 1990*




*14. Roermond in 2020*

## 2.1.1. HISTORISCHE ONTWIKKELING LOCATIE

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

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

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

## 2.1.2. HISTORISCHE ONTWIKKELING PHILIPSTERREIN ROERMOND

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

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



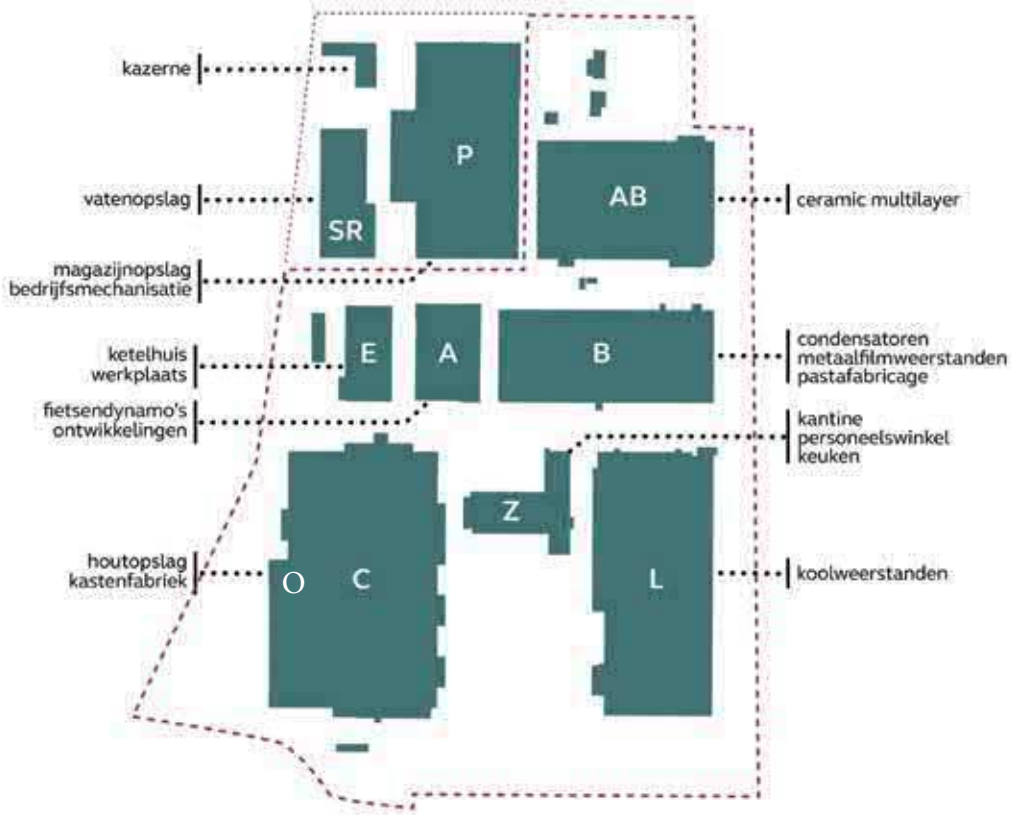

*Cultuurhistorisch erfgoedonderzoek, ARCADIS & Anno Bouwhistorie.* *(zie link: https://storymaps.arcgis.com/collections/896bd8c8c9ed4ad5b65fefbbb58bbc64) (Erfgoedonderzoek Voormalig Philipsterrein)*



*Philipslocaties in het verleden*



*Philipslocaties nu*




*Overzichtskaart bebouwing terrein met historische bedrijvigheid*

# TIJDLIJN PHILIPS ROERMOND

## (1916 – 2009)

### 1916

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




### 1947

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

### WOII

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



### 1951

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

## 1952

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

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



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

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

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

## 1951

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

## 1952

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

## 1954

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

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







## 1963

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

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

## 1985

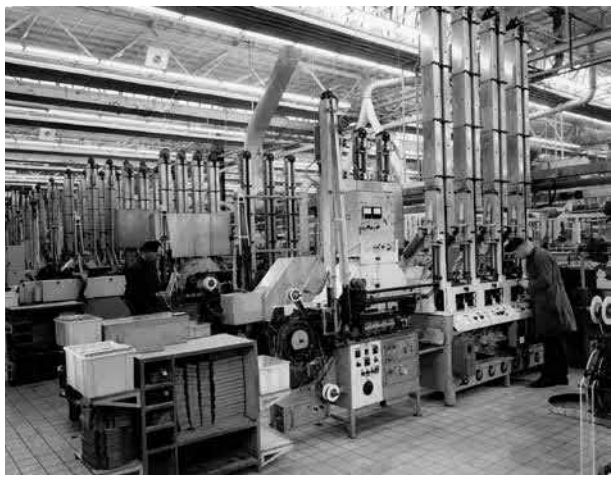
Bouw van de nieuwste productiehal **(Gebouw-AB)**
Philips Roermond breidde haar fabriek in de jaren 80 uit met de productie van keramische componenten, ook wel **Ceramic Multilayer** genoemd. De investering kostte enkele miljoenen guldens en leverde enkele tientallen arbeidsplaatsen op. De componenten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

## 1970

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

## 1963

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



## 1966

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

## 1964

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

## 1985

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

## 1989

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



## 2000 - 2004

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

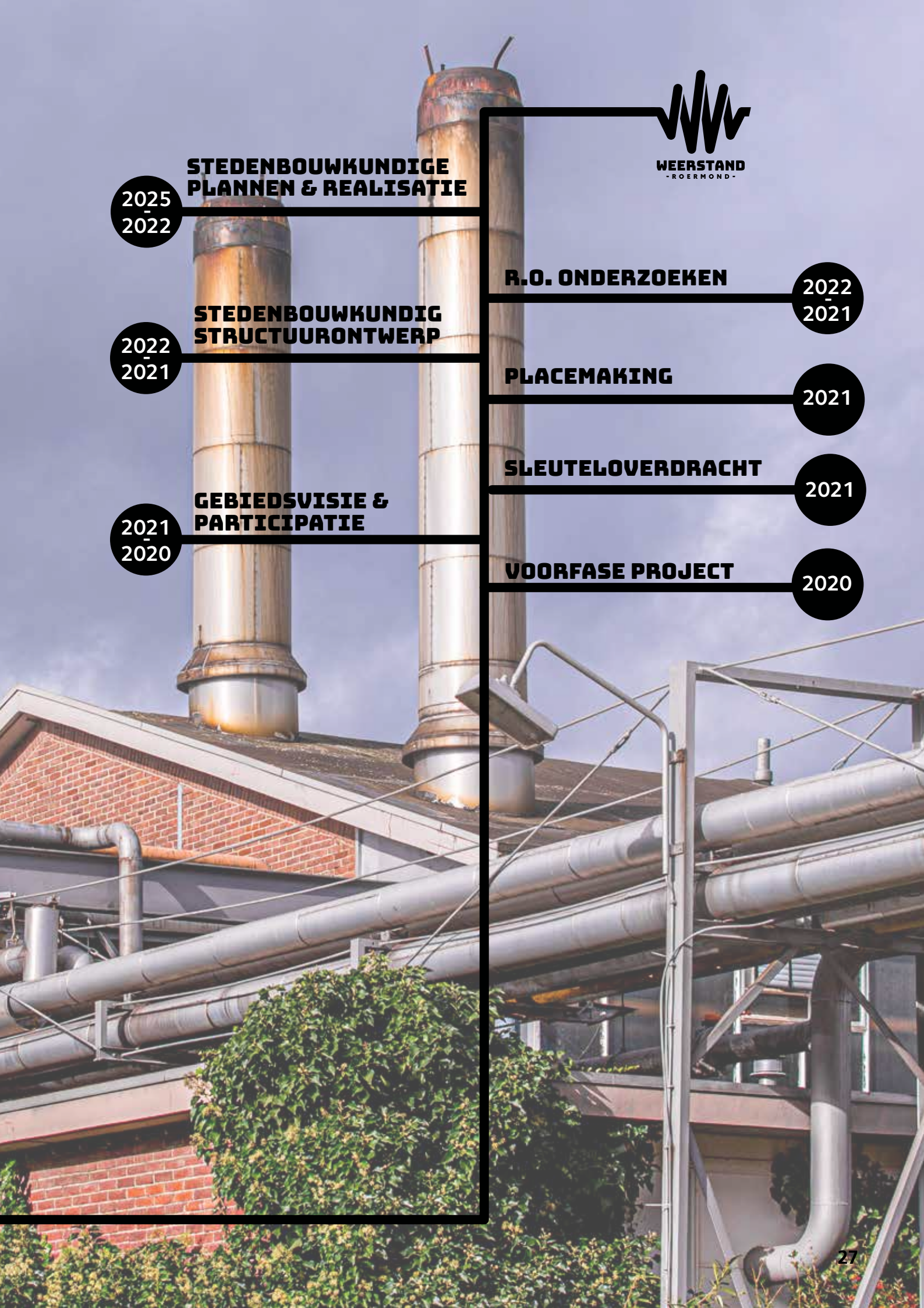


## 2005 - 2009

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

## 2009 - 2021

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


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

## 2.2 SAMENHANG OMGEVING

### 2.2.1 POSITIONERING REGIO

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

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

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

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

#### BRAINPORT EINDHOVEN

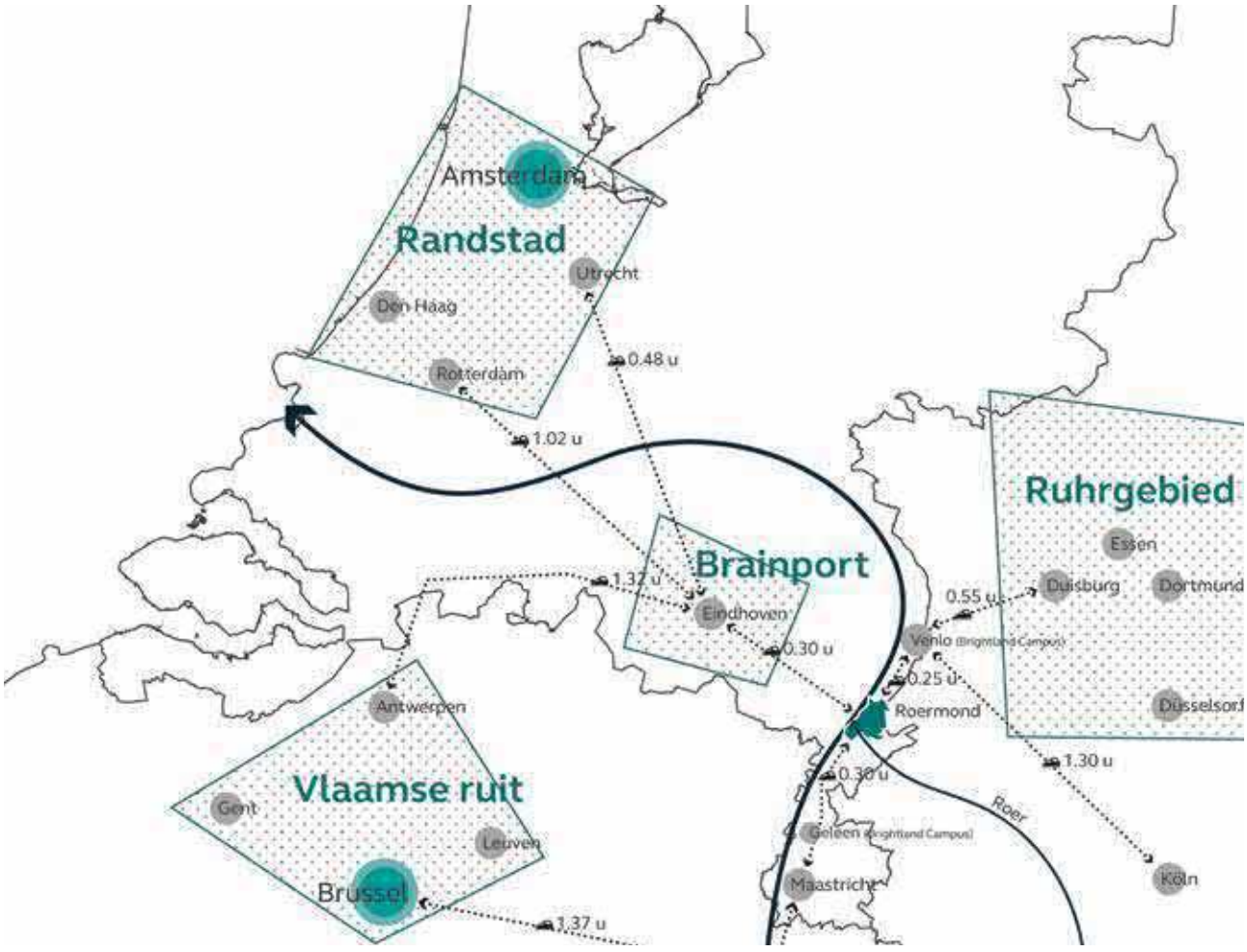
Brainport Eindhoven is een innovatief ecosysteem in Zuidoost-Brabant. Met een sterke hightech maakindustrie, een bijzondere designsector en een uniek samenwerkingsmodel. De kennisintensieve maakindustrie kenmerkt zich door productie in kleine volumes van technisch complexe producten. Daarnaast is er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

## BRIGHTLAND VENLO

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

## BRIGHTLAND CHEMELOT

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



## 2.2.2 GEBIEDSONTWIKKELINGEN ROERMOND

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

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



*Parkwijk t Ham*



*Area M*



*Neeldervelt*



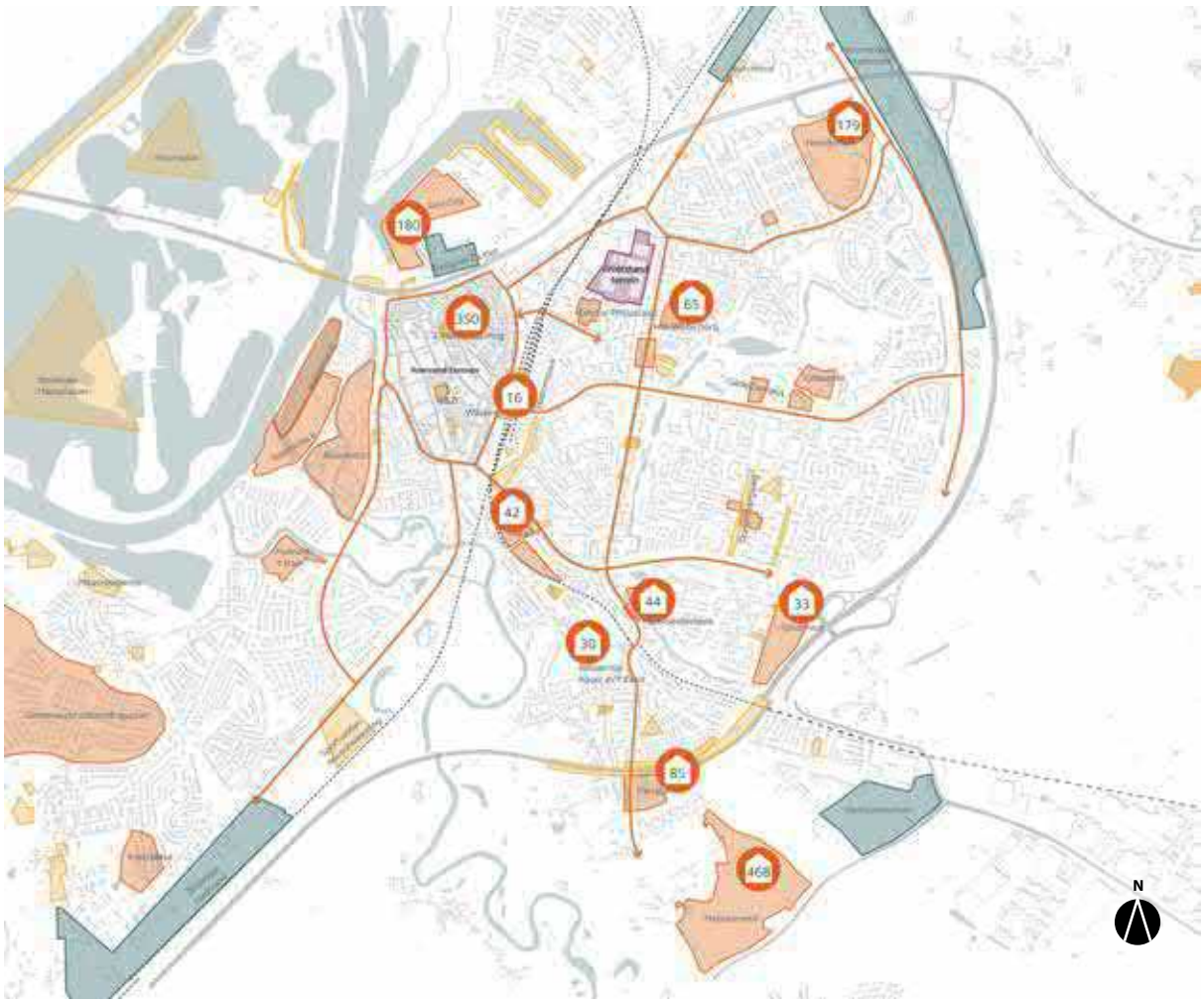
*Jazz City*



*Vrijveld Bongaertsstraat*



*Melickerveld*




*Gebiedsontwikkelingen Roermond*




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

## 2.2.3 STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

### STADSSILHOUET

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

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

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



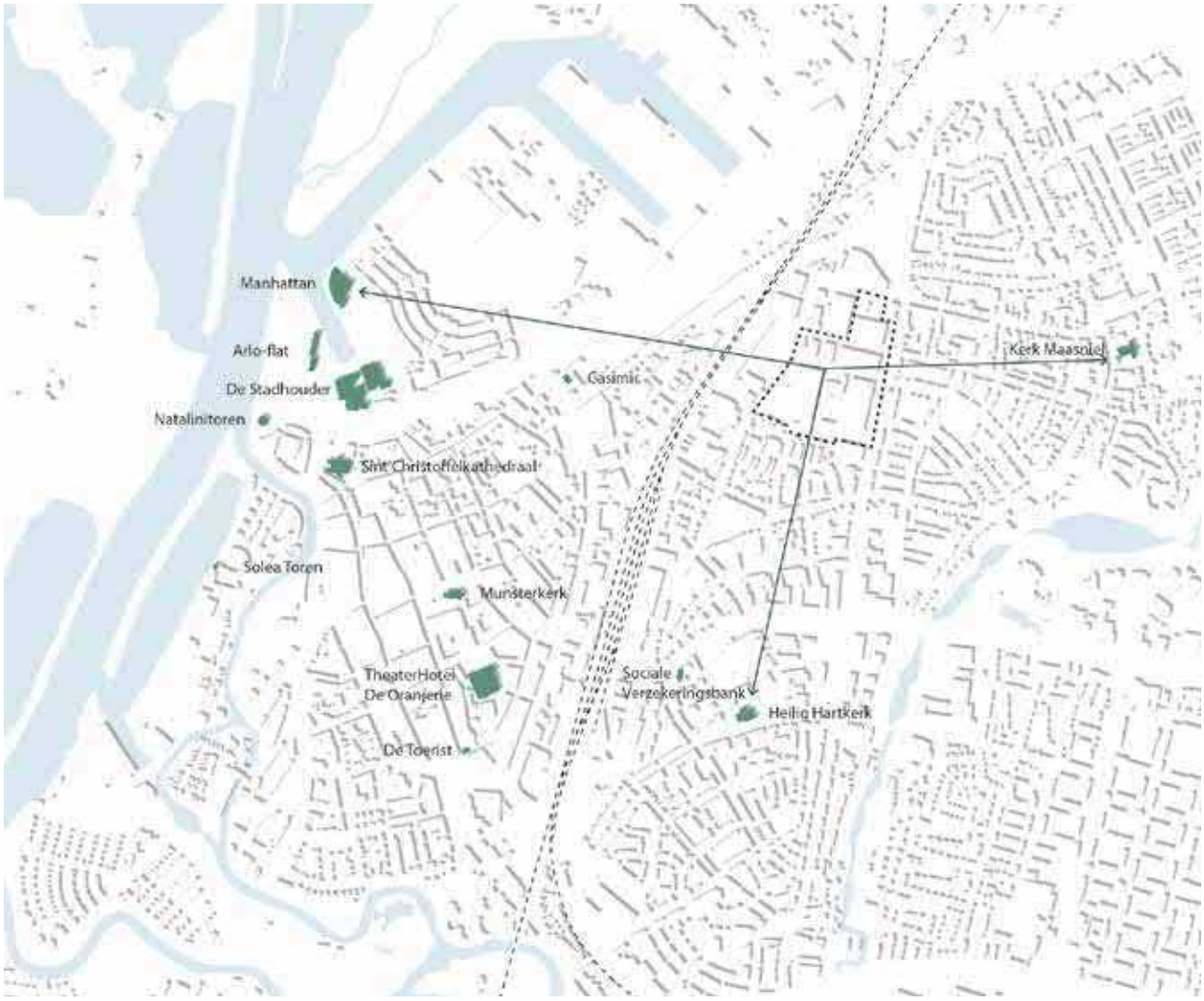
*Munsterkerk (1220-1260 en torens 1863-1890)*



*Heilig Hart kerk (1923)*



*Arlo flat (1969)*




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




*Stadssilhouet Roermond vanaf het Weerstandterrein*

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



*Oranjerie, 50 m (1998)*

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



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



*Casimir , 44 m (2008)*



*De Stadhouder , 45 m (2009)*

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

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



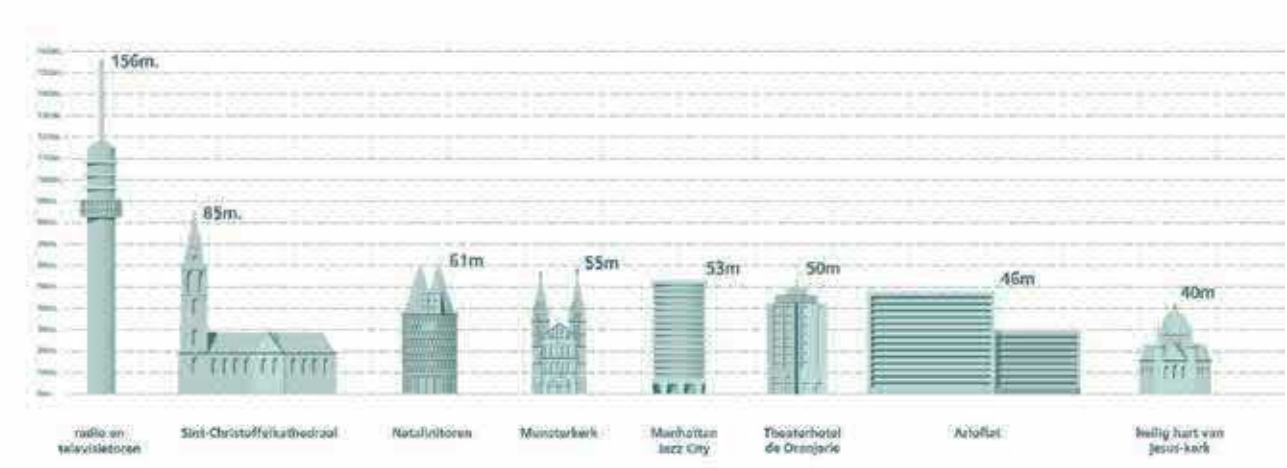
*Solea toren , 39 m (2007)*



*Manhattan, 59 m (2020)*



*kantoortoren Oostzijde station in planfase, 68 m hoog*




*Overzicht van karakteristieke 'hoogbouw' te Roermond.*

## RUIMTELIJKE INBEDDING

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

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

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

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

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

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

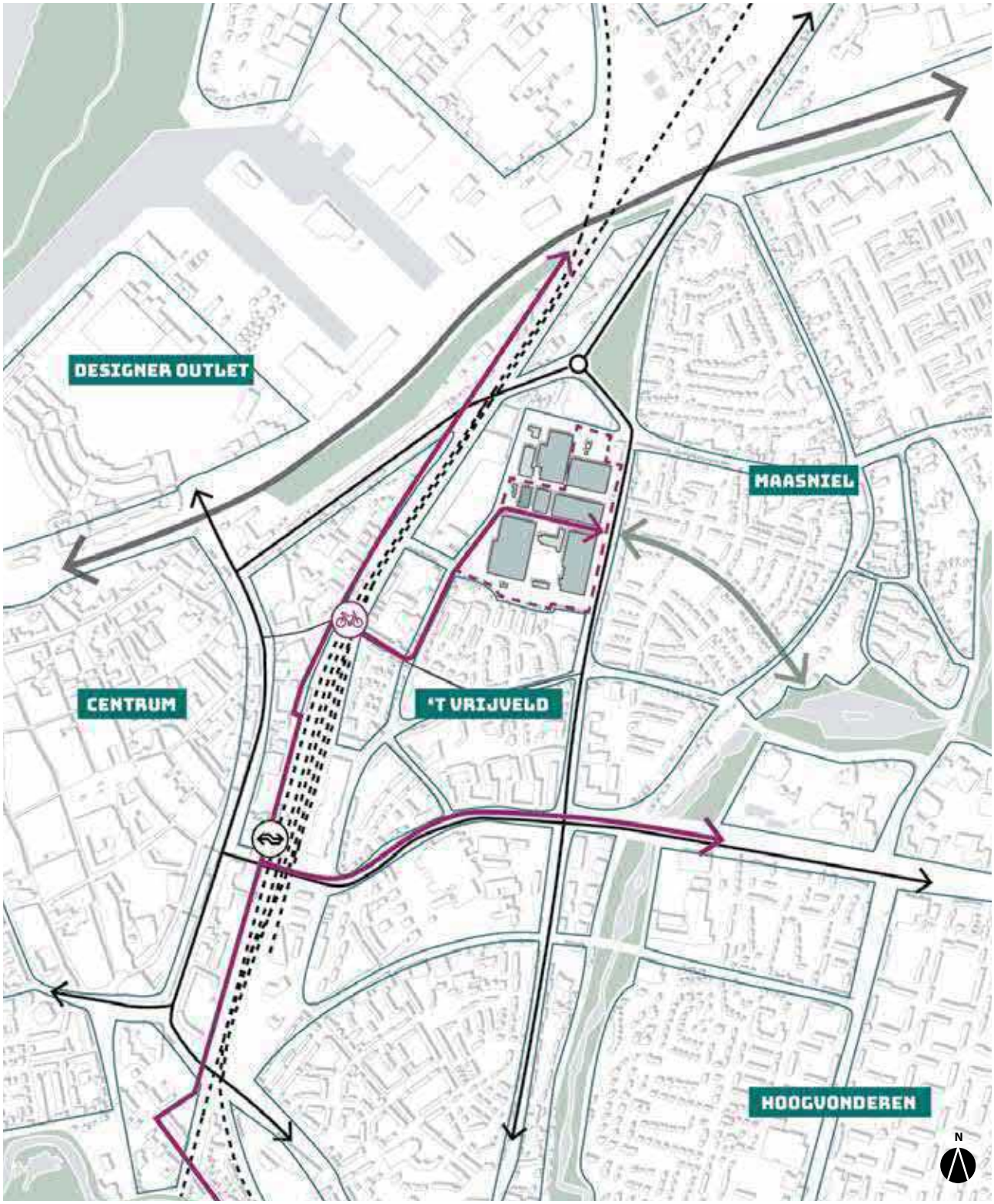
Het Weerstandterrein ligt ook relatief dicht bij de spoorzone. De hoge distributie- en opslaghallen van de meubelboulevard werken nu als geluidsbuffer maar zijn, vanaf de spoorzone gezien, geen representatief beeld voor de stad. Echter begint daar voor de treinreiziger vanuit het Noorden het visitekaartje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

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

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



*Inbedding voormalig  in stad vanuit het Noorden*




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

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

## DICHTHEID | VOLUMES IN DE CONTEXT

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



*Appartementen Bredeweg*




*De karakteristieke hallen van Il Fiore aan de Bredeweg*



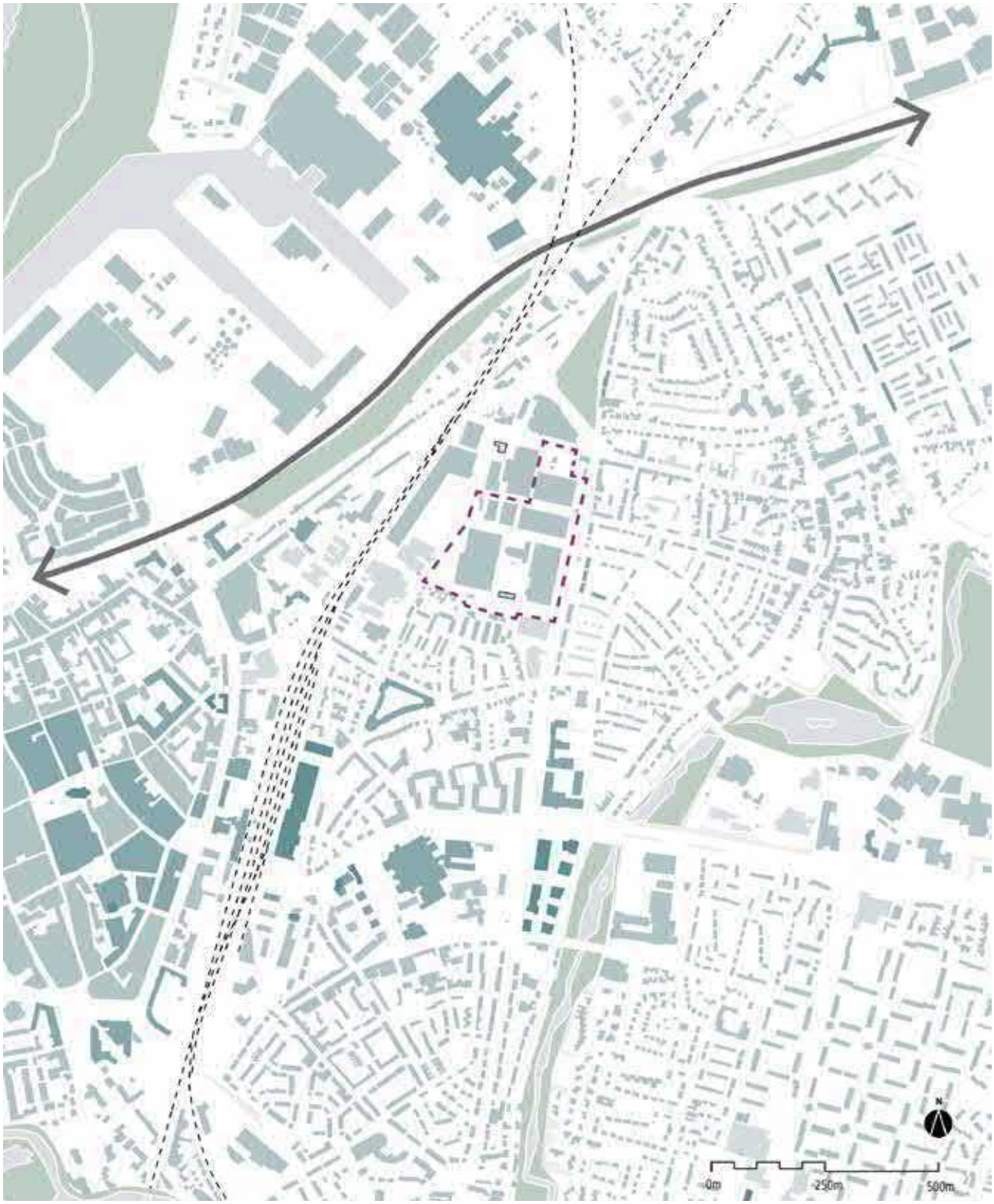
*De karakteristieke hallen (Creusen) aan de Philipslaan*



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



*De woningen en hallen aan de zuidzijde van het terrein*




*Stedenbouwkundige Context (Volumes)*

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

## STIJLKENMERKEN

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




*Traditioneel vooroorlogs*
*Rode/bruine baksteen, donker zadeldak, verticaliteit*




*Traditioneel vooroorlogs*
*Wit gekeimd, donker zadeldak, verticaliteit*




*Traditioneel nieuwbouw*
*Rode/bruine baksteen, donker zadeldak, verticaliteit*




*Industriële hallen*
*Bruin getinte baksteen, zadeldak/sheddak*




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

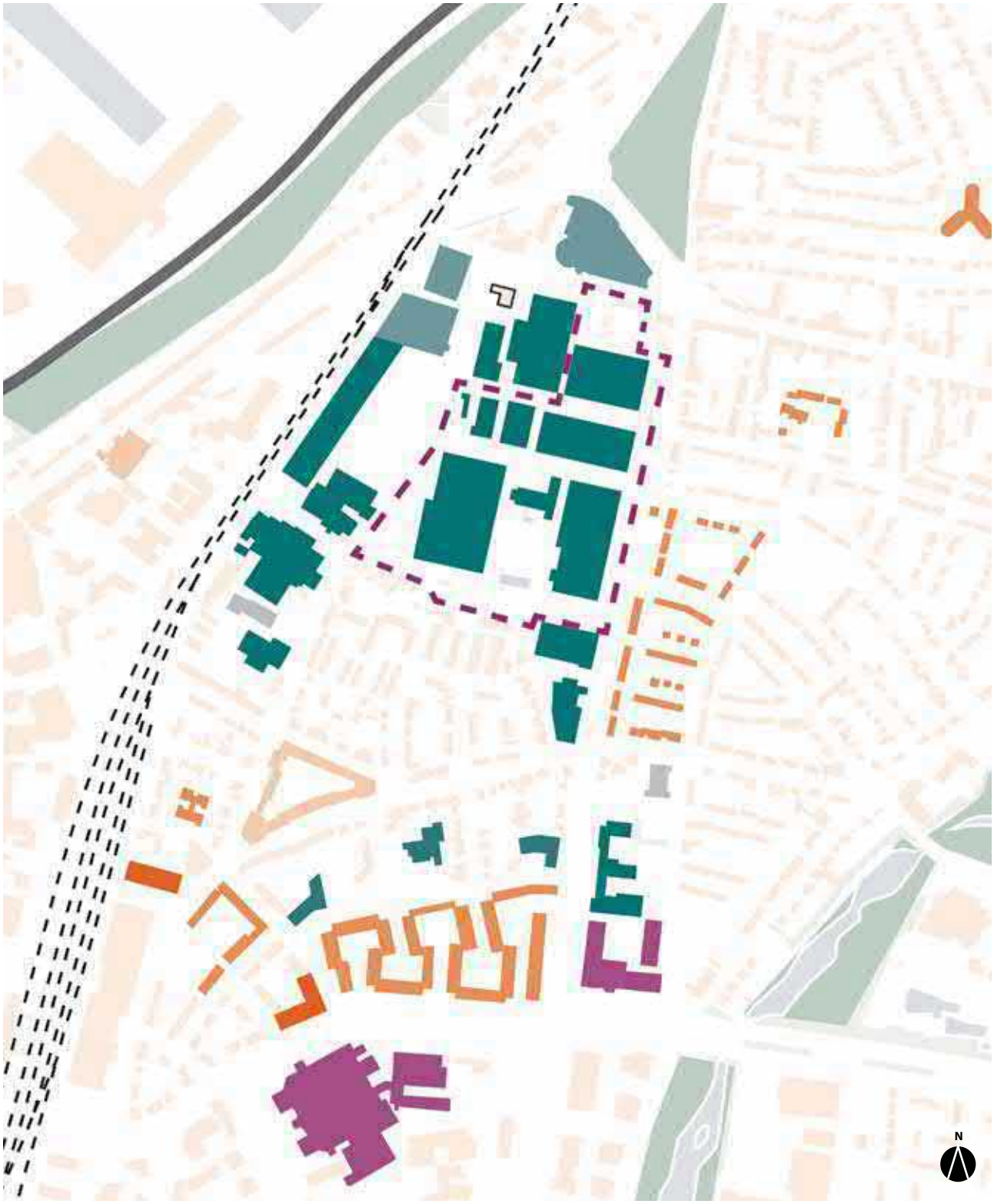




*Retail panden*
*Duidelijke en grote entrees met reclame uitingen*




*Utiliteits gebouwen*




*Stedenbouwkundige Context (Stijlkenmerken en functies)*

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

## FUNCTIES

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

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


*Bakkerij - Julianalaan*


*Goossens Wonen & Slapen - Dr. Philipslaan*


*Sport & kantoren complex - Bredeweg*


*Carwash - Bredeweg*


*Kringloop het Goed - Dr. Philipslaan*


*Sijben Keukens - Maasnielderweg*


*Lampenier - Dr Philipslaan*


*Sushi restaurant - Julianalaan*


*De verfzaak - Spoorlaan Noord*


*Friture - de Bredeweg*


*Vloerservice - Doctor Philipslaan*


*Trendo Living - Doctor Philipslaan*




*Stedenbouwkundige Context (functies)*

**LEGENDA**

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

## HUIDIGE ONTSLUITING VERKEER

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

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

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



*Poort A, Bredeweg Hoofdas*



*Toegangspoort E, Dr Philipslaan*



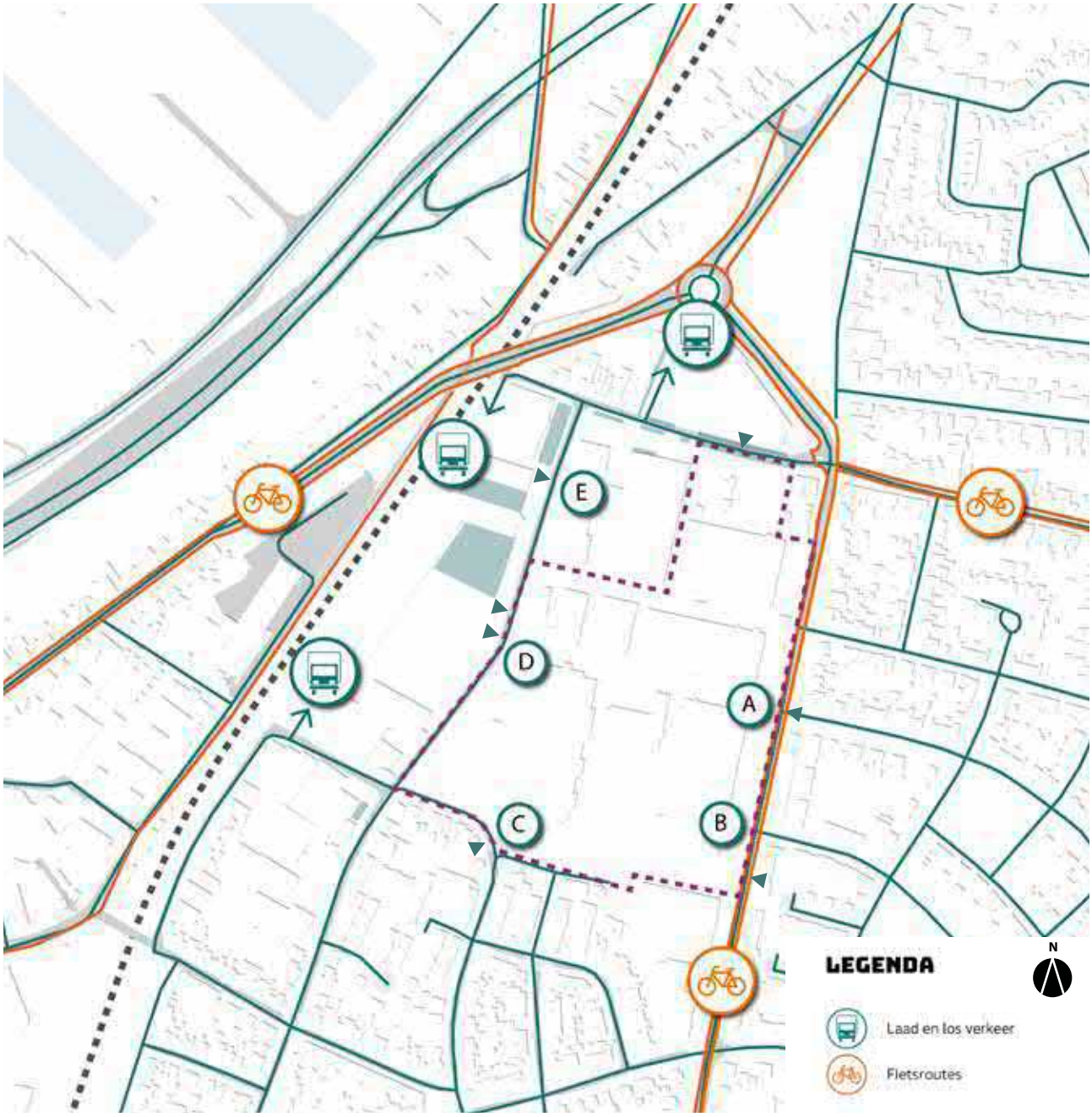
*Poort B,  Bredeweg parkeerterrein zuidzijde*



*Toegangspoort D,  Hoofdas Dr Philipslaan*



*Poort C, parkeerterrein Elisabeth Adriaansestraat Min. Bongaertsstraat*




*Bereikbaarheid Weerstandterrein*



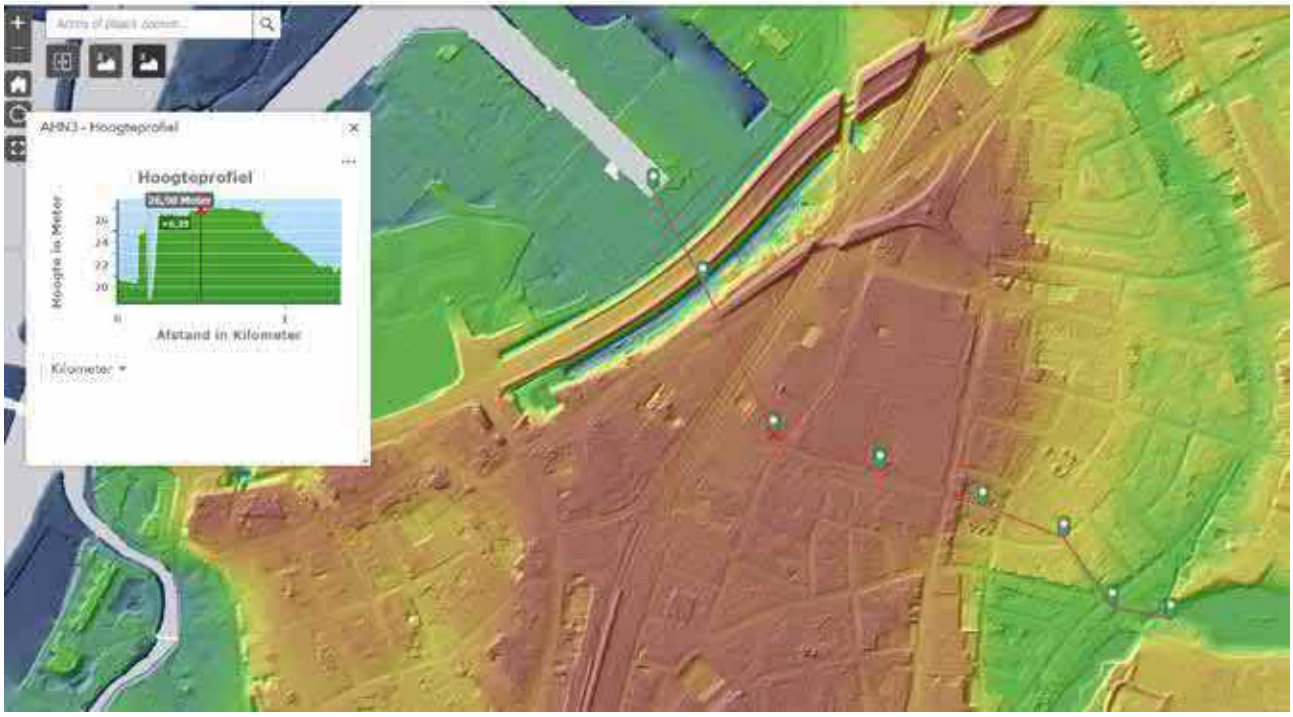
*Voetgangerspoortje Maasnielderweg (voormalige toegang tennisbanen)*



*Voetgangerspoortje Dr Philipslaan*

## RELIËF / HOOGTEVERSCHILLEN

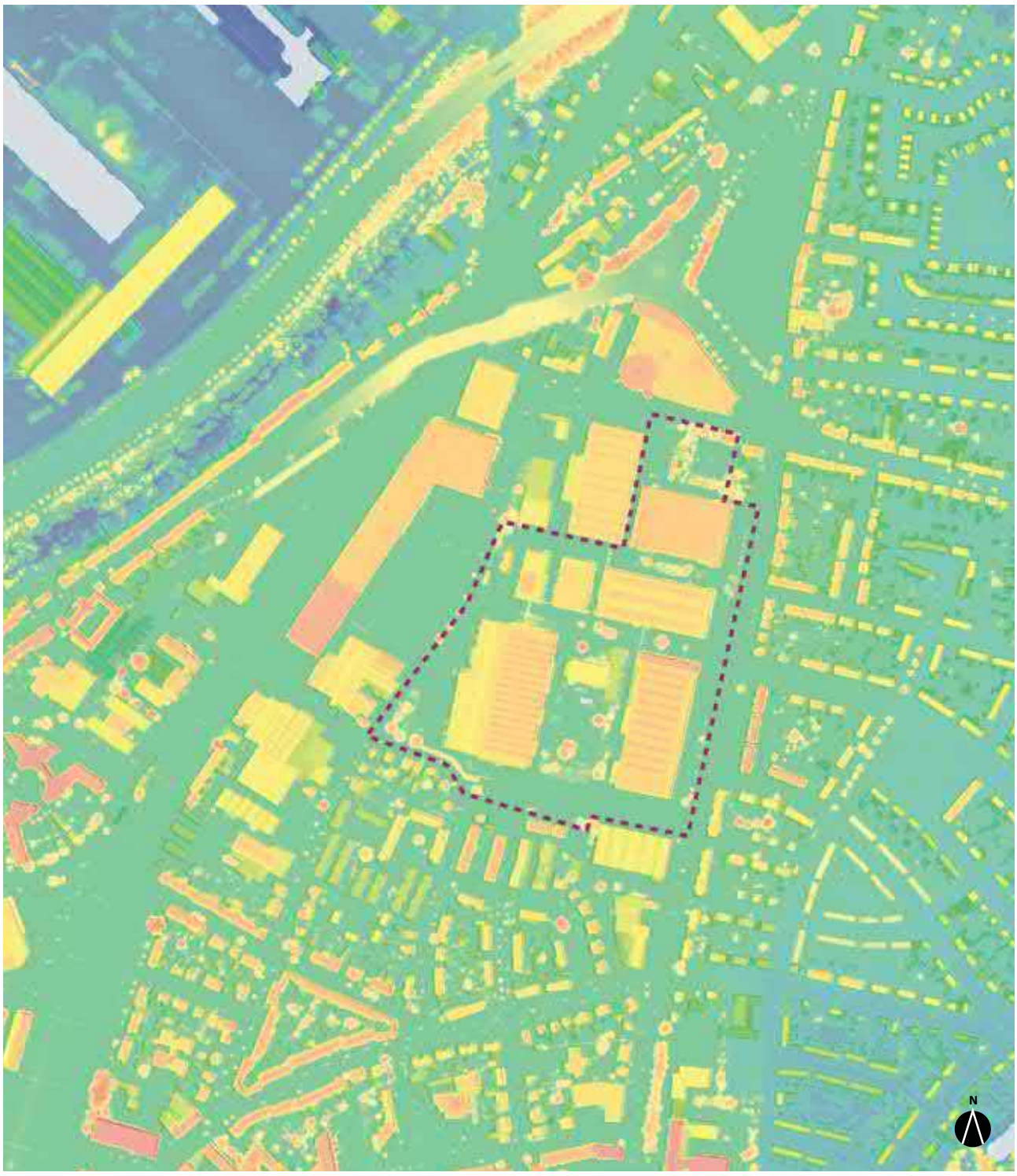
Het Weerstandterrein en 't Vrijveld zijn de hoger gelegen delen van Roermond. In het westen wordt het deelgebied begrensd door een steile rand van het hoger gelegen dekzandgebied en in het oosten door de steile rand van de oude Rijnterrassen. De terrassen ten oosten van de Maas worden lokaal bedekt met afzettingen van rivierstuifduinen. Het plangebied ligt op een hoger gelegen terras dat is gevormd gedurende het Pleniglaciaal (vanaf 350.000 -15.000 BC). Het hoogteverschil is goed waar te nemen vanaf de Bredeweg richting de kern van Maasniel en het lager gelegen tracé van de Maasnielderbeek. Het Weerstand terrein is daarmee een veilige zone voor mogelijke overstromingen in de toekomst. Bij piekbuien zal zoveel mogelijk op eigen terrein worden gebufferd.




*Locatie 't Vrijveld - hoogtekaart terrein (rood=hoog, groen=laag)*



*Roermond en locatie 't Vrijveld juli 2021 bij hoog water*




*Hoogteverschillen gebouwen en terrein*

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

## 2.2.4 STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN TERREIN

### WAARDEVOLLE BEBOUWING

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

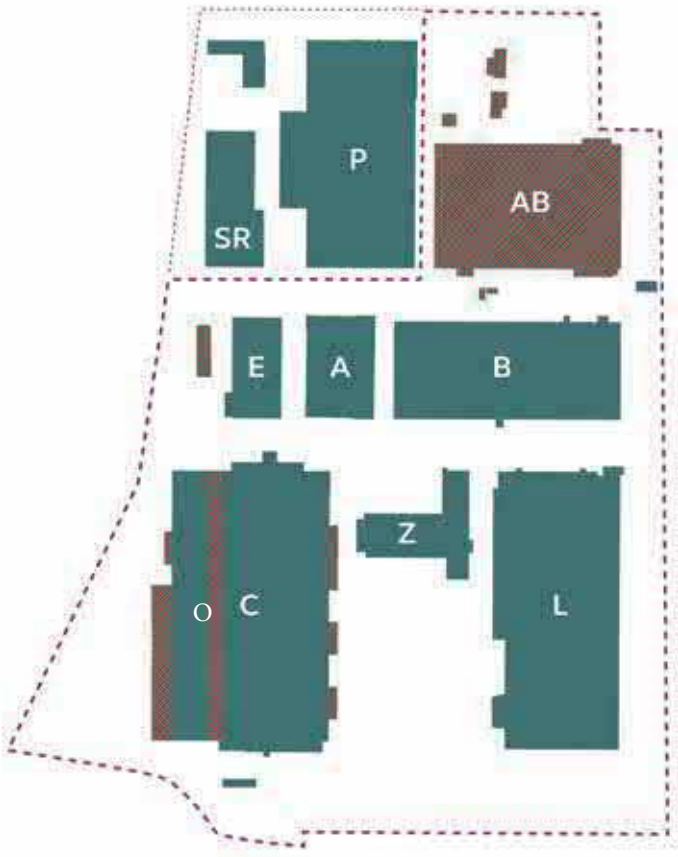
Historische geografie heeft betrekking op de cultuurhistorische punten, lijnen en vlakken, zoals cultuurhistorische landschappelijke elementen, historische paden, dijken, beplantingen etc. als ook historische zichtlijnen en historische wegen-, verkavelings- en beplantingspatronen.
In het historische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

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

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

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

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




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

L *te behouden en transformeren objecten*

AB *te amoveren objecten, rood gearceerd*

## HAL A



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

## HAL B



*Hal met 3 sheddaken in langsrichting (oost-west)*

## HAL AB 1



*De 'jongste' hal op het terrein*

## HAL AB 2



*De 'jongste' hal op het terrein aan Bredeweg*

## HAL C



*Kenmerkende Sheddaken 'schaaldelen'*

## HAL O



*Aanbouw weinig waardevol*

## GEBOUW E



*Schoorstenen en buizenstraten van het Ketelhuis*

## HAL L



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

## GEBOUW Z



*De voormalige kantine als grondgebonden bungalow met doorlopende vensters*

## GEBOUW P



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

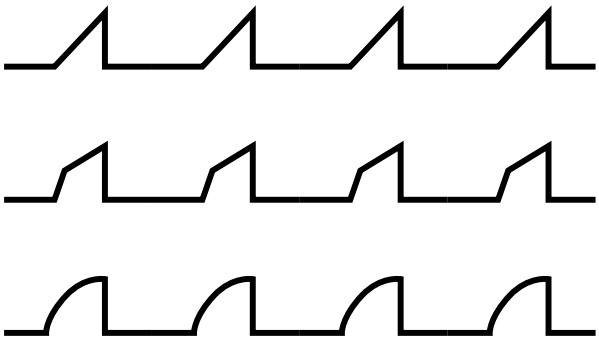
## HAL SR



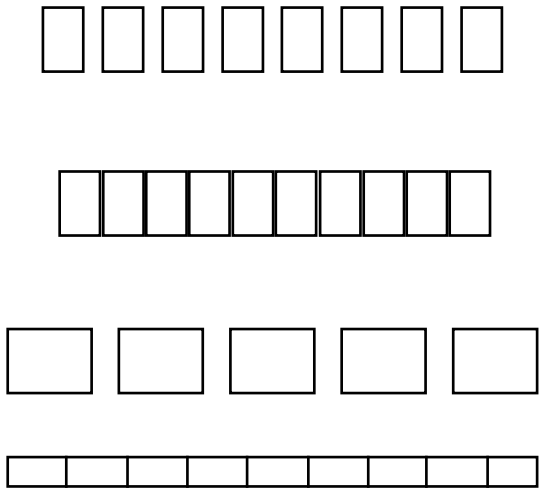
*Voormalige brandweerkazerne (buiten plangebied)*

## GEBOUWTYPOLOGIE

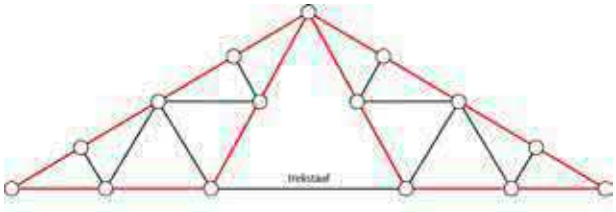
In verschillende bedrijfstakken werd de bouwwijze van de textielfabrieken (één bouwlaag met een grote vrij in te delen ruimte en verlichting via sheddaken) overgenomen. Ook bij de fabrieksgebouwen van Philips zien we veelal hallen van 1 bouwlaag met sheddaken terugkomen. Het gebruik van sheddaken werd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



*Bestaande hallen met oorspronkelijke verscheidenheid aan sheddaken*



*Variatie raampartijen in rechthoekige vormen*



*Polonceauspant*

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

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



Gebouw C, 1952 met sheddaken opgebouwd uit betonnen schaalelementen







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

## WAARDEVOLLE GROENSTRUCTUREN

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

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



*Groenstructuur Bredeweg (esdoorns)*



*Spontane begroeiing ter plekke van voormalig gazon*



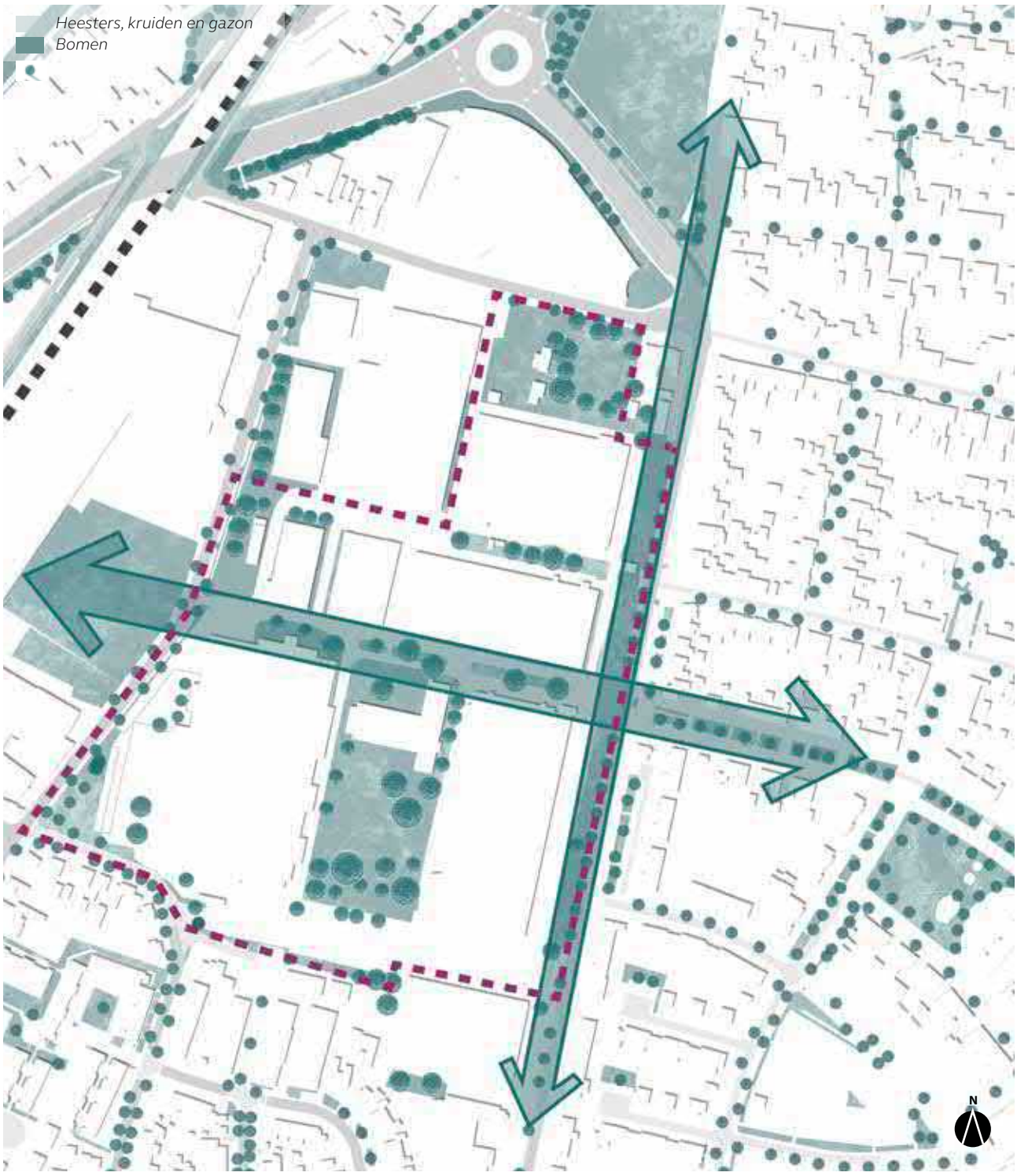
*Diversiteit bijzondere bomen middenberm hoofdas*



*Verticaal groen (spontane klimmers in de buizenstraat)*



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




*Groenstructuren op het Weerstandterrein en in de directe omgeving*

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

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

## BESTAANDE VERHARDINGEN

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




*Al aanwezige verhardingen op het Weerstandterrein.*



*Troittortegels*



*Betonnen klinkers*



*Stelconplaten als lijnenspel op het terrein*



*Betonnen klinkers*

## WAARDEVOLLE ECOLOGIE

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

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



*Alpenwatersalamander*



*Ekster*



*Zwarte roodstaart*



*Das*



*Teunisbloempijlstaart*



*Steenmarter*



*Vos*



*Ransuil*

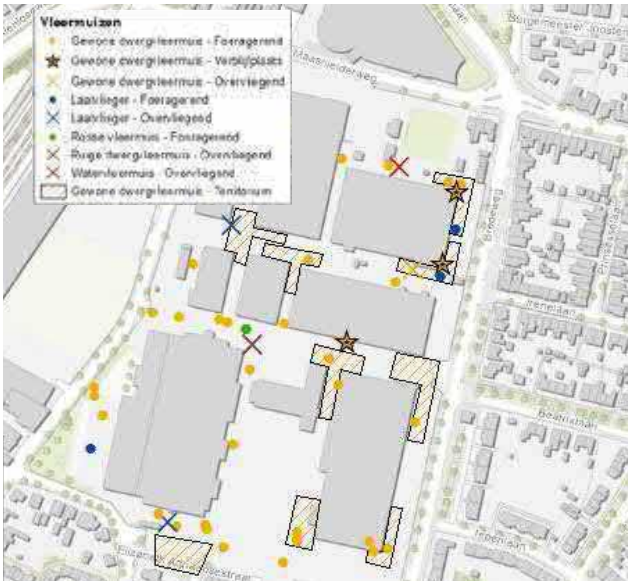


*Vleermuis*

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

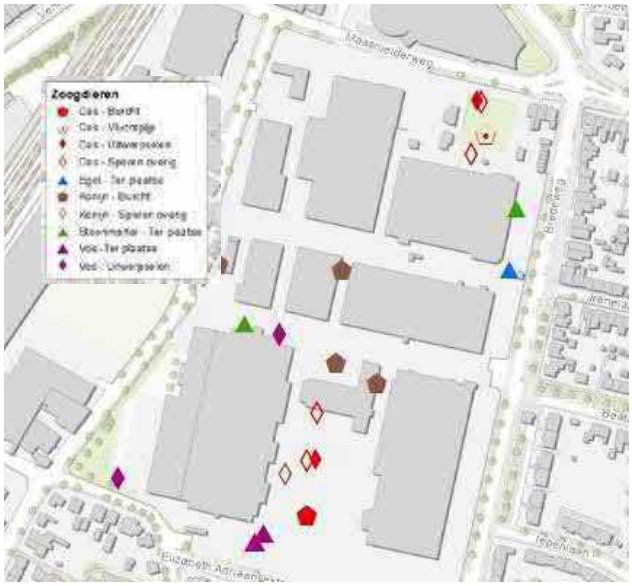
*Mitigerende Vleermuiskasten op gebouw A (april 2021)*






*Waarnemingen vleermuizen*






*Waarnemingen zoogdieren*




*Waarnemingen teunisbloempijlstaart*








*Ecologische maatregelen fauna (2021)*

# 2.3 RUIMTELIJKE ONDERZOEKEN

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

## BODEM

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

## ECOLOGIE

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

## EXTERNE VEILIGHEID

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

## VERKEER

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

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

## GELUID VERKEER

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

## MILIEUZONERING

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

## ARCHEOLOGIE & NGE

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

## TRILLINGEN

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




*Externe veiligheid routes*



*Verkeer geluid-akoestiek 10 m hoogte*



*Milieuzonering na volledige transformatie circa 2030*



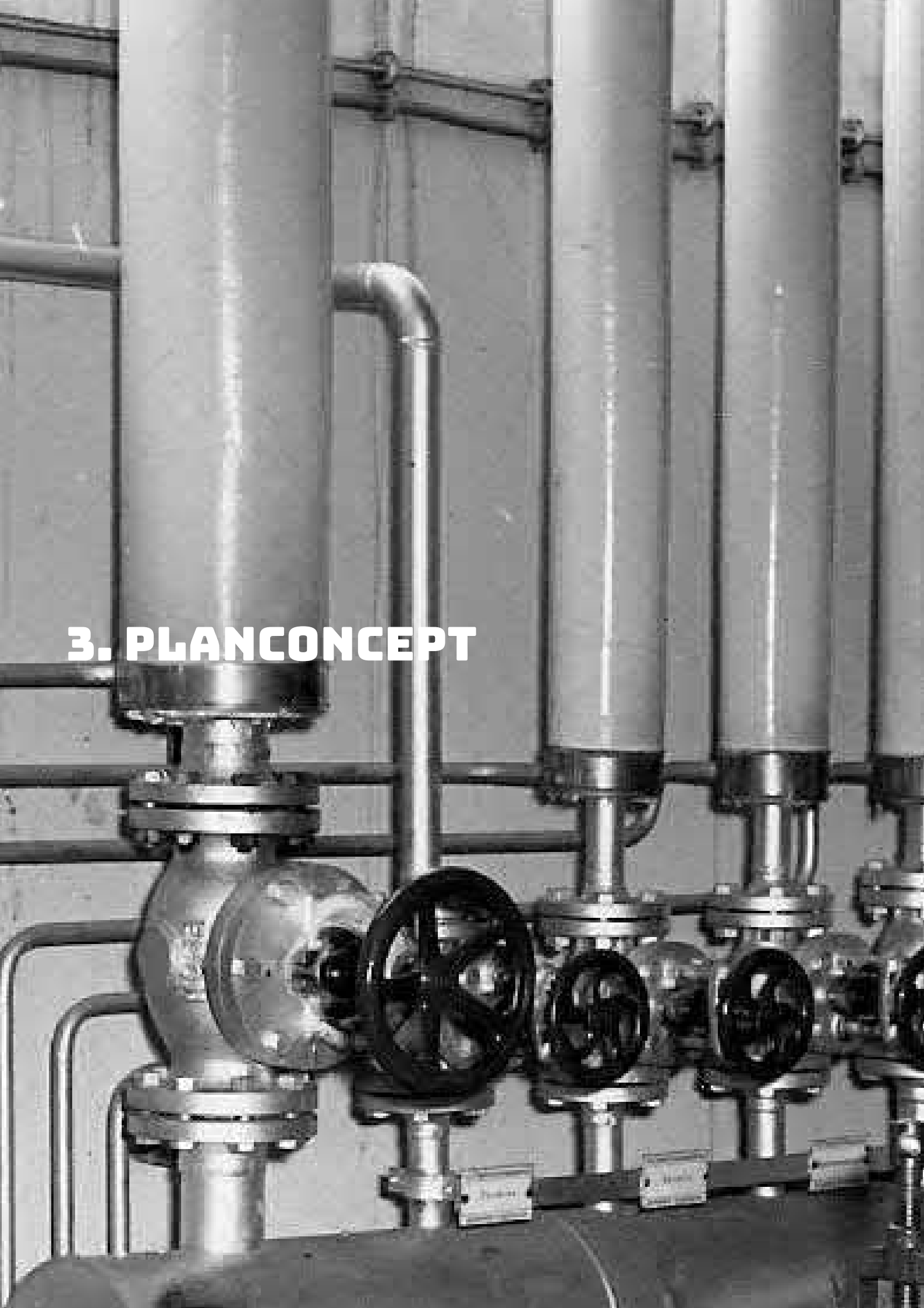
*Archeologie*



*Bodem (verkennend onderzoek)*




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



# 3. PLANCONCEPT

# 3.1 HET INDUSTRIËLE GRID

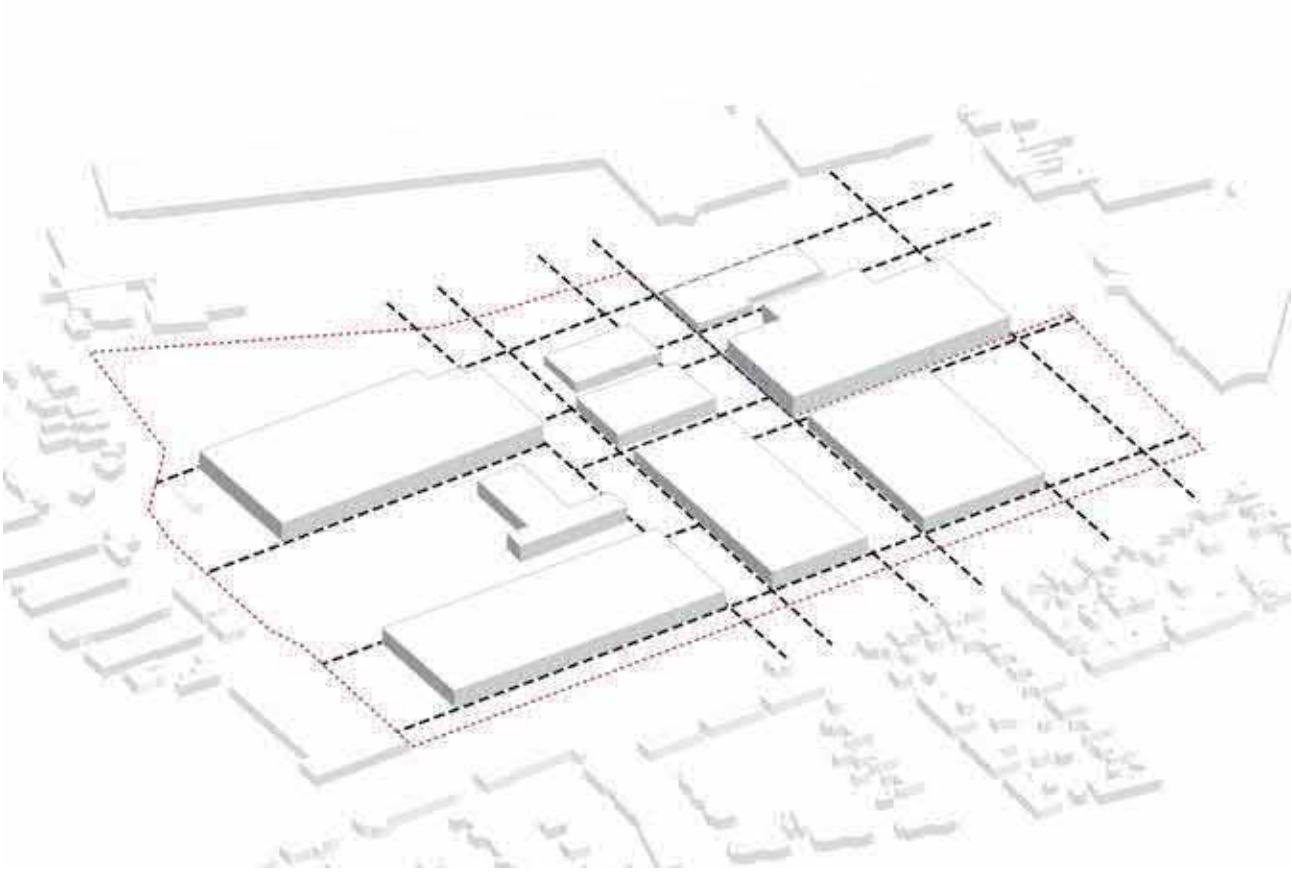
Op het Weerstandterrein bouwen we voort op het industriële karakter. Het oude fabriekscomplex wordt gekenmerkt door gesloten gebouwen en een spontaan ontwikkelde buitenruimte met industriëele leidingstraten op 5 m hoogte.

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

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

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

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



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

## 3.2 OPEN GROENE CAMPUS

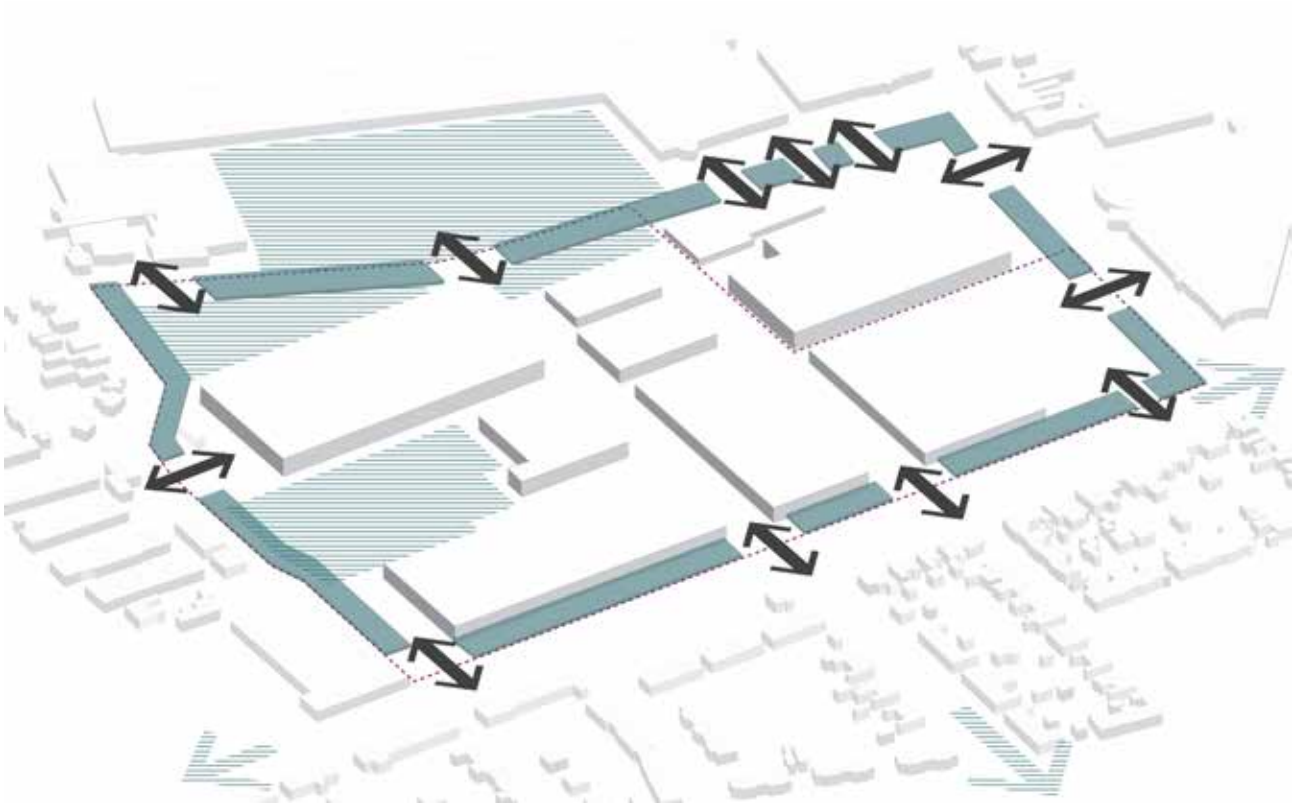
Het Weerstandterrein is al meer dan 70 jaar een door hekwerken omheind terrein waar je alleen als werknemer of klant kwam en dat niet toegankelijk was voor derden. Nu is de kans om het terrein te transformeren naar een nieuw stuk stad met wonen, werken, recreëren en verblijven.

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

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

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

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



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

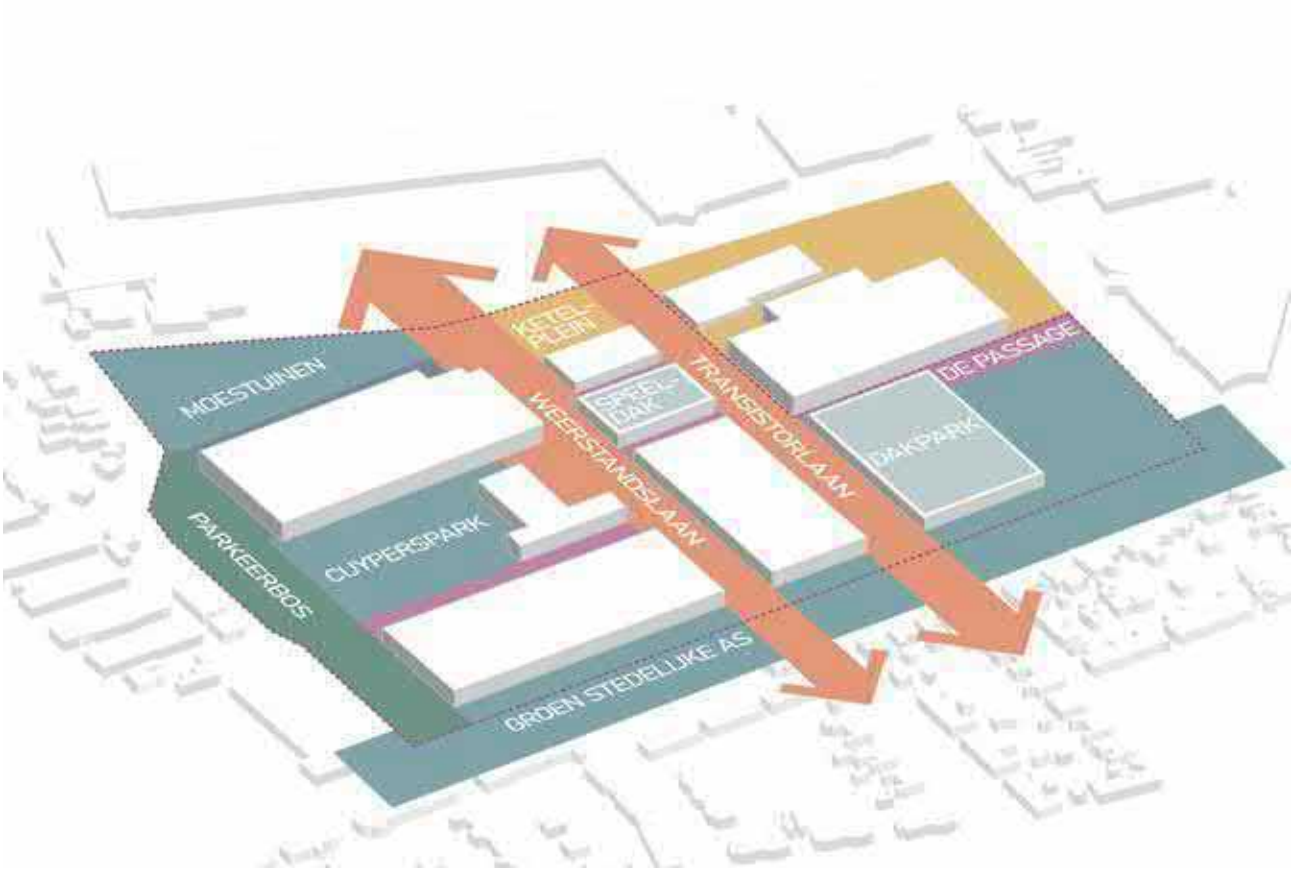
## 3.3 RAAMWERK VAN BUITENRUIMTES

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

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

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

Het Weerstandterrein wordt sterk verbonden met de directe omgeving van het 't Vrijveld Noord en Maasniel d.m.v. groenstructuren (laanbeplantingen), langzaam verkeersverbindingen en zichtlijnen, tegelijkertijd behoud het gebied een geheel eigen karakter door het raamwerk van de diverse buitenruimtes.




*Diversiteit in de verschillende buitenruimtes.*

# 3.4 DIVERSITEIT IN DICHTHEDEN

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

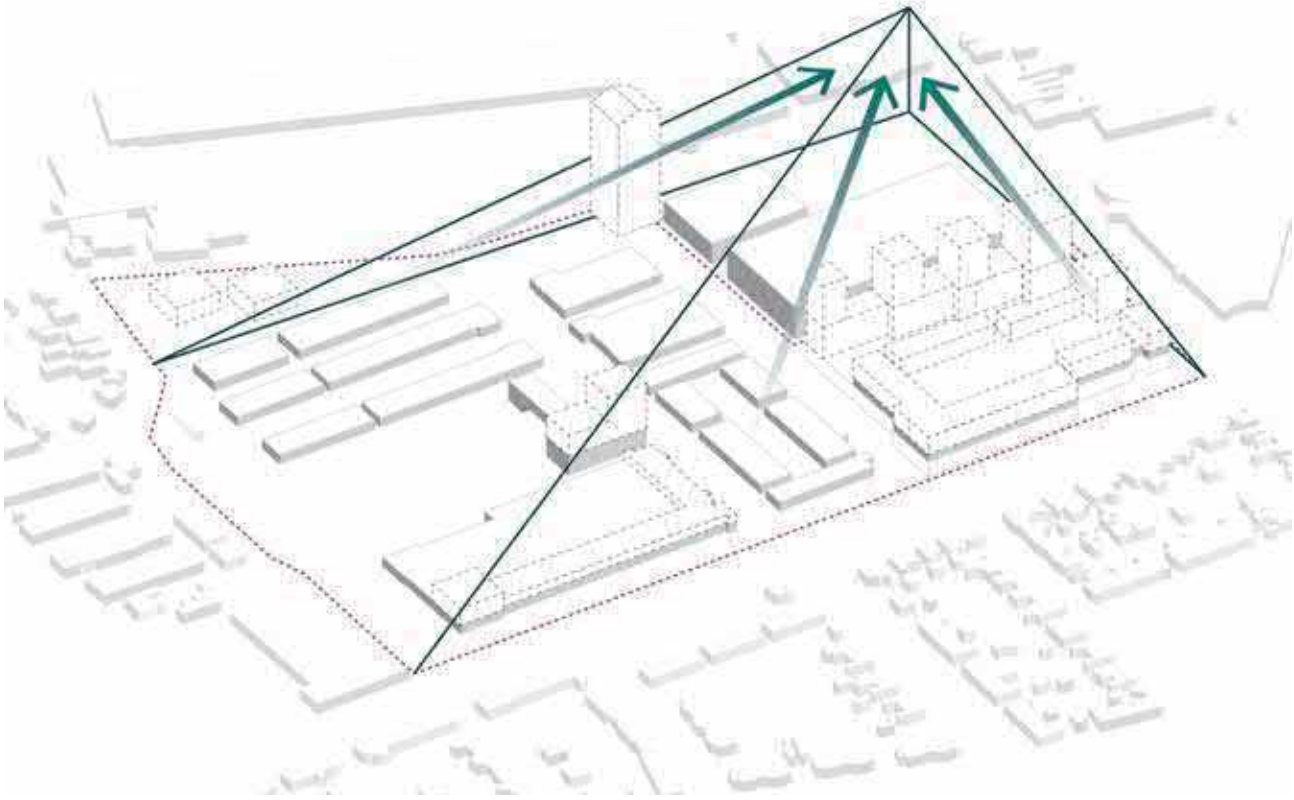
De transformatie met een hoogbouw ensemble op het Weerstandterrein kenmerkt zich door diversiteit en afwisseling in typologieën. De kenmerkende stedenbouwkundige bestaande structuur van de grootschalige fabriekshallen (tot 12 m hoge bouwvolumes van 25 x 45 tot 125 x 50m) blijft als basis gehandhaafd.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

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

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

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





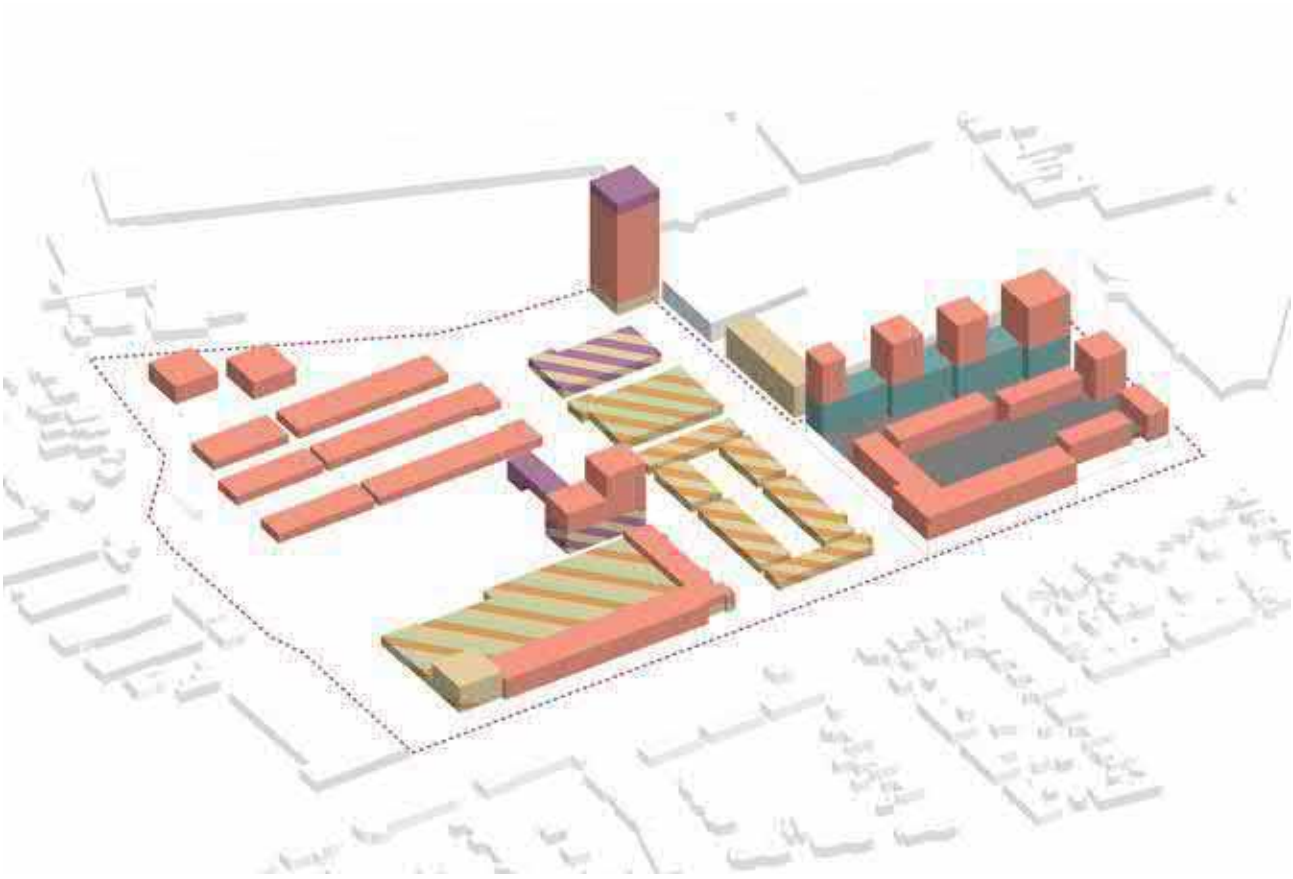
# 3.5 VAN MONOFUNCTIONEEL NAAR GEMENGD & VEELKLEURIG PROGRAMMA

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

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

*citaat uit hoogbouwnota* Roermond 2004

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

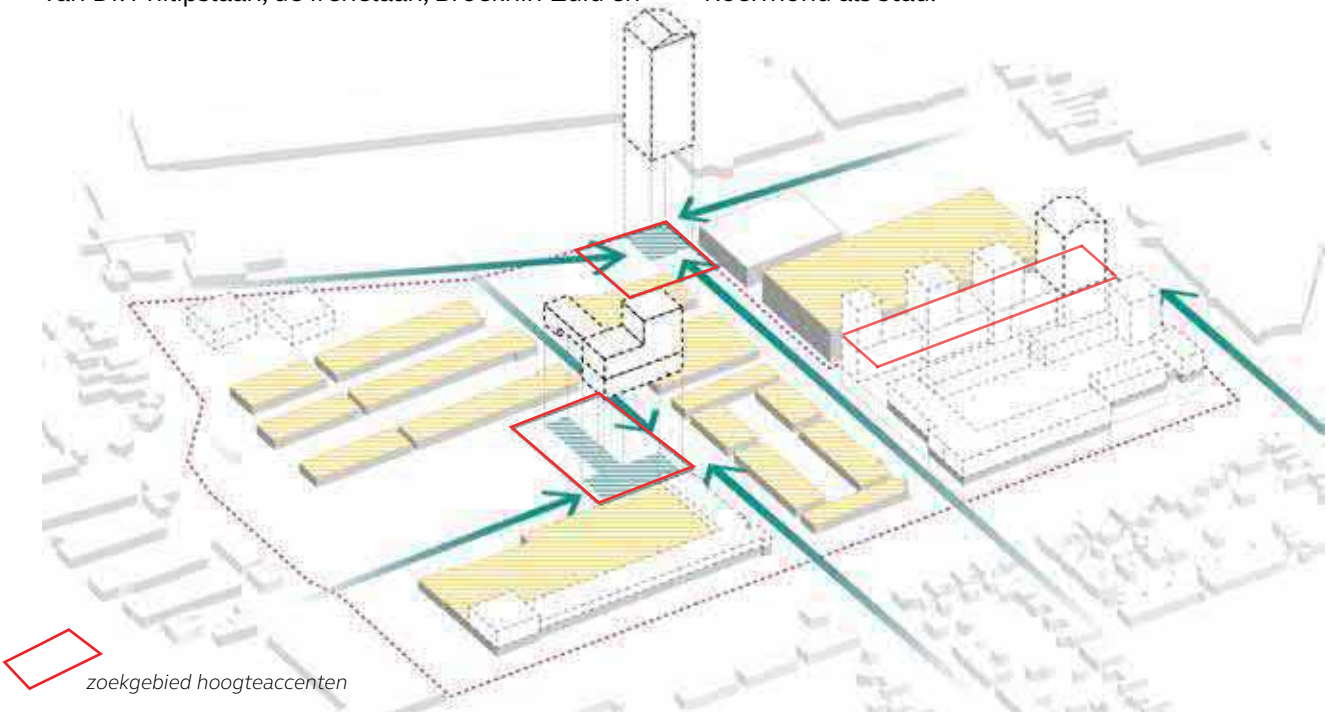


## 3.6 ONTWERP METHODIEK

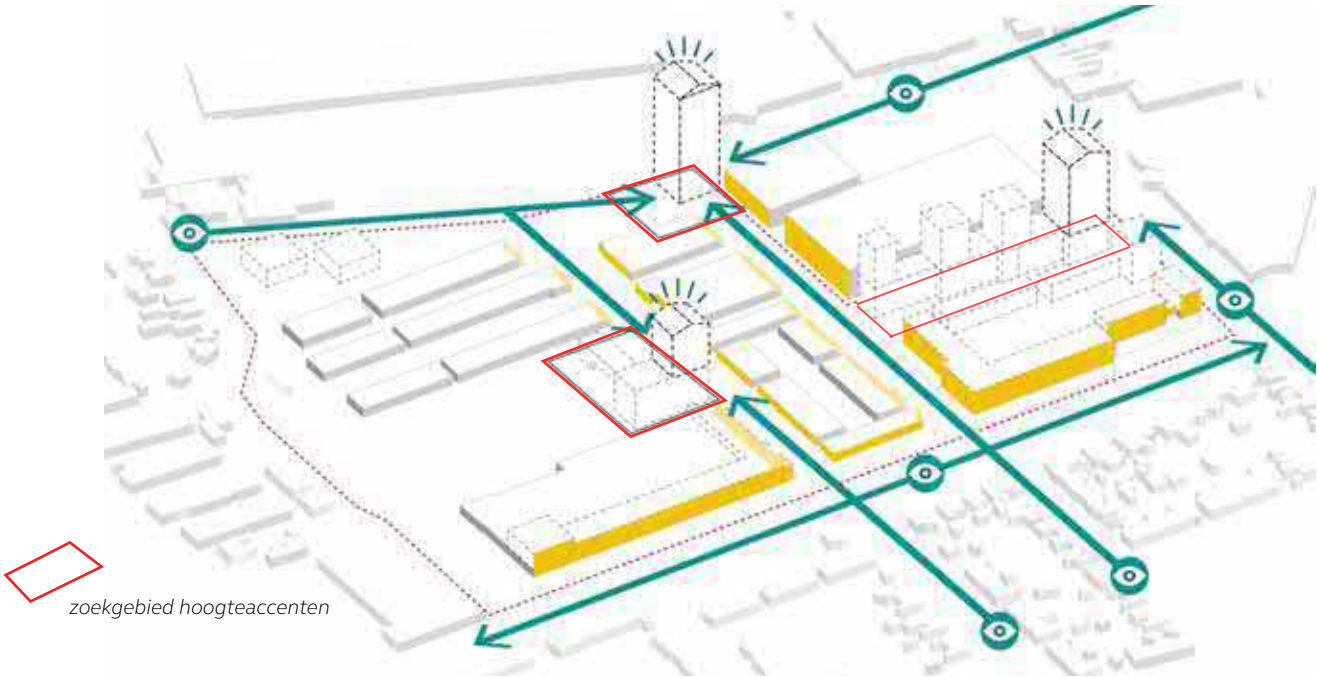
Ter onderbouwing van de eerder besproken planlagen, in de vorige paragrafen, laten we door de onderliggende ontwerp-methodiek zien hoe deze compositie is ontstaan.  Zoals eerder benoemd in paragraaf 3.4 lopen de dichtheden in een gradiënt op van de zuidoostelijke naar de noordwestelijke hoek, hierdoor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

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

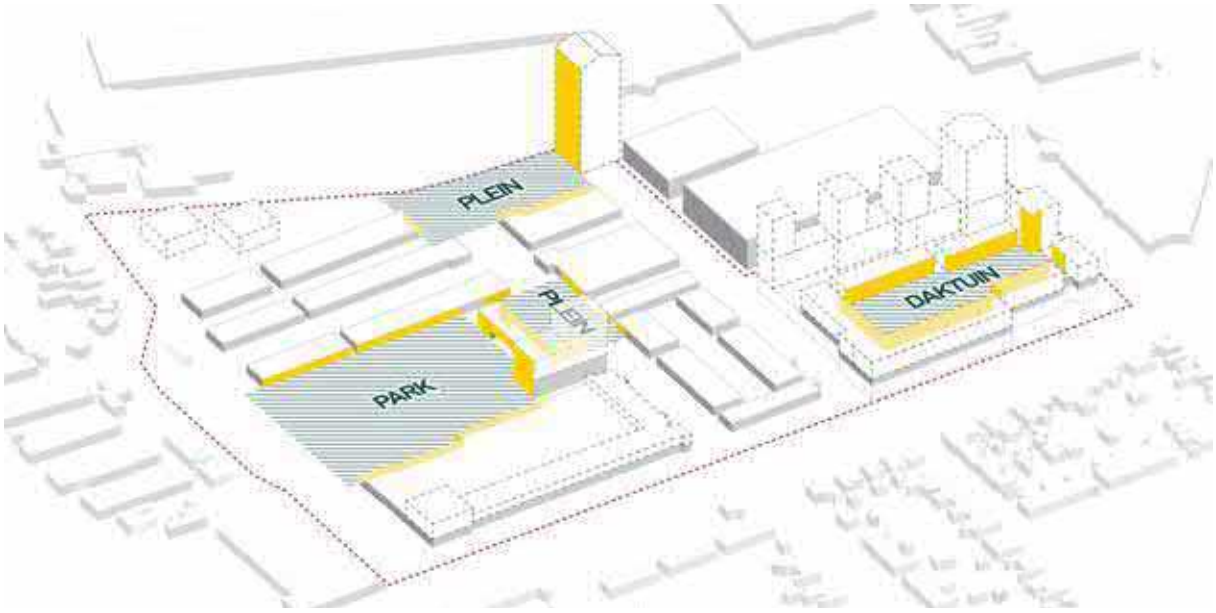
De duidelijke grenzen van de stedelijke kamers maken straten, stegen, pleinen, parken, daktuinen en andere buitenruimten. Samen maken deze volumes het stedelijk weefsel dat door de aaneenschakeling van uniek gevormde ruimtes tot een sterke ruimtelijke beleving leidt. (bijlage 8)
Zowel op het eigen Weerstand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



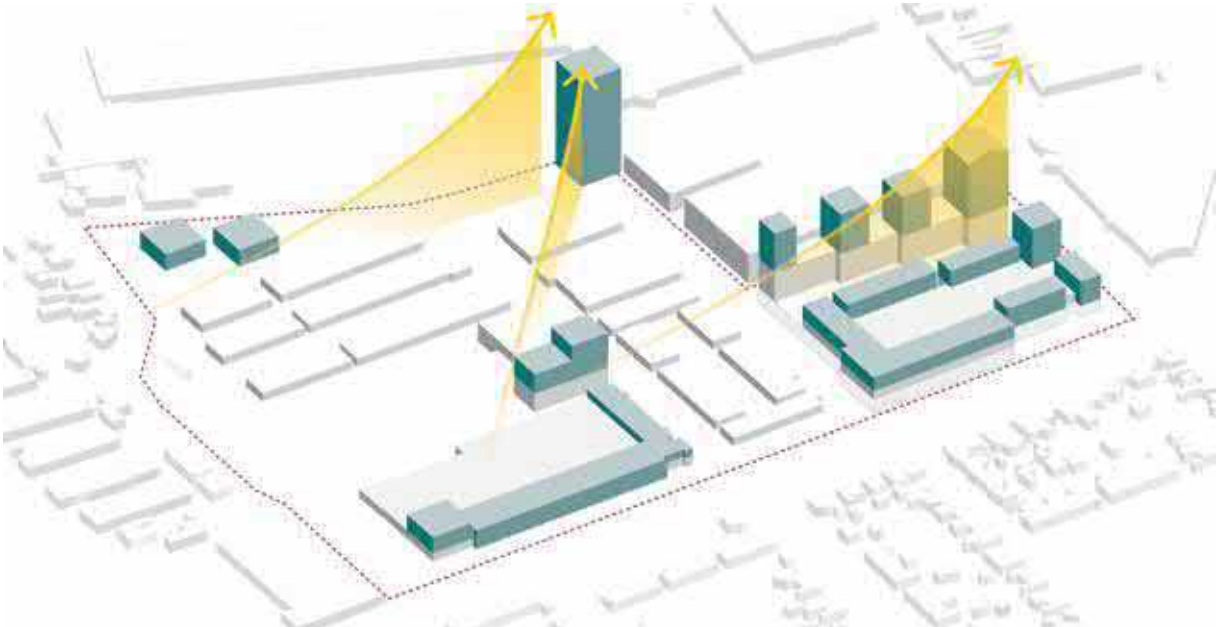

*1. De bestaande 'parels', het industriële erfgoed met accenten als oriëntatiepunten in belangrijke zichtassen vanuit de context naar Weerstand. De exacte locatie van de hoogteaccenten wordt uitgewerkt in het definitief stedenbouwkundig plan binnen de aangeduide zoekgebieden.*




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




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



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

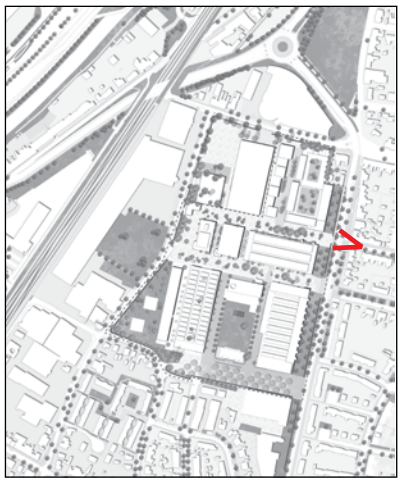
Om de balans te houden in schaal en maat met de huidige fabriekshallen en de grootschalige retailvolumes in de schil zijn verticale volumes gewenst die duidelijk contrasterend zijn, dit vormt een duidelijk stedelijk ensemble, anders in schaal en maat t.o.v. de grondgebonden woningen in ‘t Vrijveld Noord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





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





*Zicht vanuit het oosten vanaf Irenelaan, Maasniel naar Weerstand*

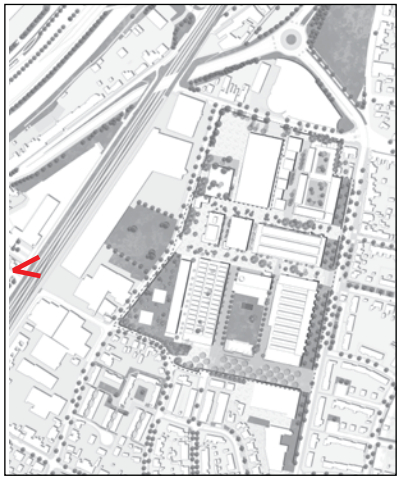




*Zicht vanuit het noorden vanaf kruising Dr. Philipslaan en Maasnielderweg*

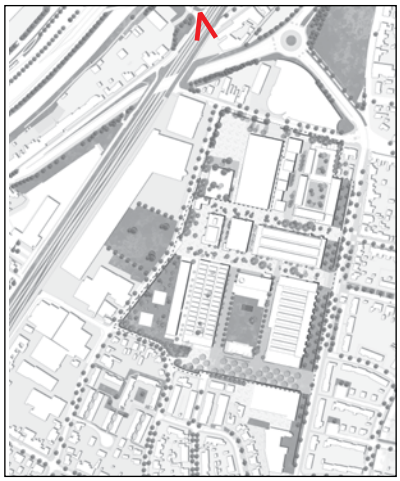
Het ensemble van accenten op Weerstand, in de noord-oostelijke zone rond de binnenstad en aan de oostzijde van het spoor koppelt west- en oostelijk Roermond: de historische binnenstad en de Roermond-Oost worden visueel verbonden.  Weerstand wordt in Roermond een structurele ruimtelijke transformatie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





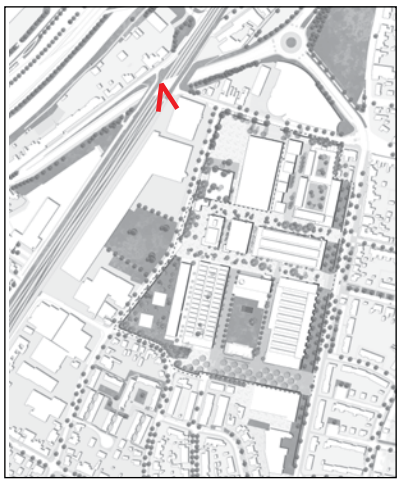
*Zicht vanuit het zuidwesten vanaf Carmelitessenstraat, westelijk van spoorzone*



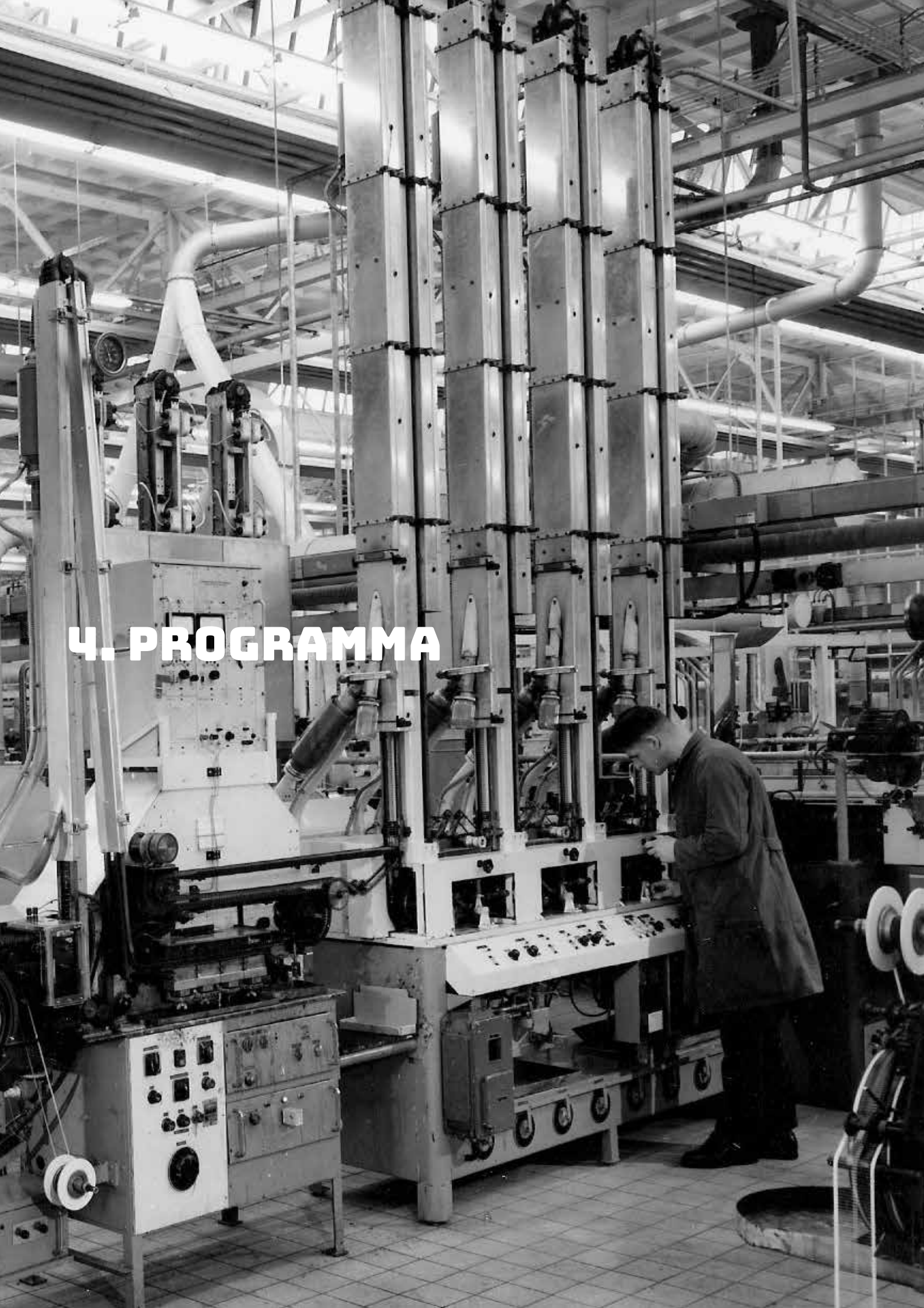


*Zicht vanuit het noorden vanaf Paralellweg, westelijk van spoorzone*





*Zicht vanuit het noorden vanaf Venloseweg op spoorviaduct naar Weerstand*



# 4. PROGRAMMA

# 4.1 STEDELIJKE MIX : PROGRAMMA & DOELGROEPEN

## EEN LEVENDIG STADSDEEL

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

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

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

## GEMENGD STEDELIJK PROGRAMMA

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

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

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

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

## BESTAAND PROGRAMMA 2022 EN TRANSFORMATIE 2022-2030

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

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

## DOELGROEPEN & LEEFSTIJLEN
## WEERSTAND

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

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

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

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

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

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

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

3 Bron: Woningbouwonderzoek en Laddertoets (bijlage 7)

## DOELGROEP ROOD

**HOUDT VAN:**

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

**KARAKTER:**

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

**VAKANTIE:**

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

## INRICHTING

**ENTREE**
bijzonder gebouw, zelfvoorzienend

**HORECA-RETAIL**
trendy

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

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

**FACILITEITEN**
niet in het zicht

**SPORT EN SPEL**
prikkelend, sportief, uitdagend

**GROEN**
exotisch, wildernis, veronica

**PUBLIC DESIGN**
trendy, bijzonder, custom made

## DOELGROEP GEEL

**HOUDT VAN:**

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

**KARAKTER:**

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

**VAKANTIE:**

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

## INRICHTING

**ENTREE**
uitbundig, gastvrij, informeel, eenvoudig

**HORECA-RETAIL**
kindvriendelijk, laagdrempelig, alledaags

**HUISVESTING**
familiair, ruimte, overzichtelijk, contact en ontmoeten

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

**FACILITEITEN**
onbelangrijk

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

**GROEN**
decoratie

**PUBLIC DESIGN**
overzichtelijk, kindvriendelijk, felle kleuren



# 4.2 HET STEDELIJK PROGRAMMA GEBOUWEN

## PROGRAMMA GEBOUWEN ‘DE PARELS VAN DE PLEK’

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

## CREATIEVE ECONOMIE & AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID

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

## CUTURELE & SOCIALE PROGRAMMERING

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

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

## HORECA

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

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

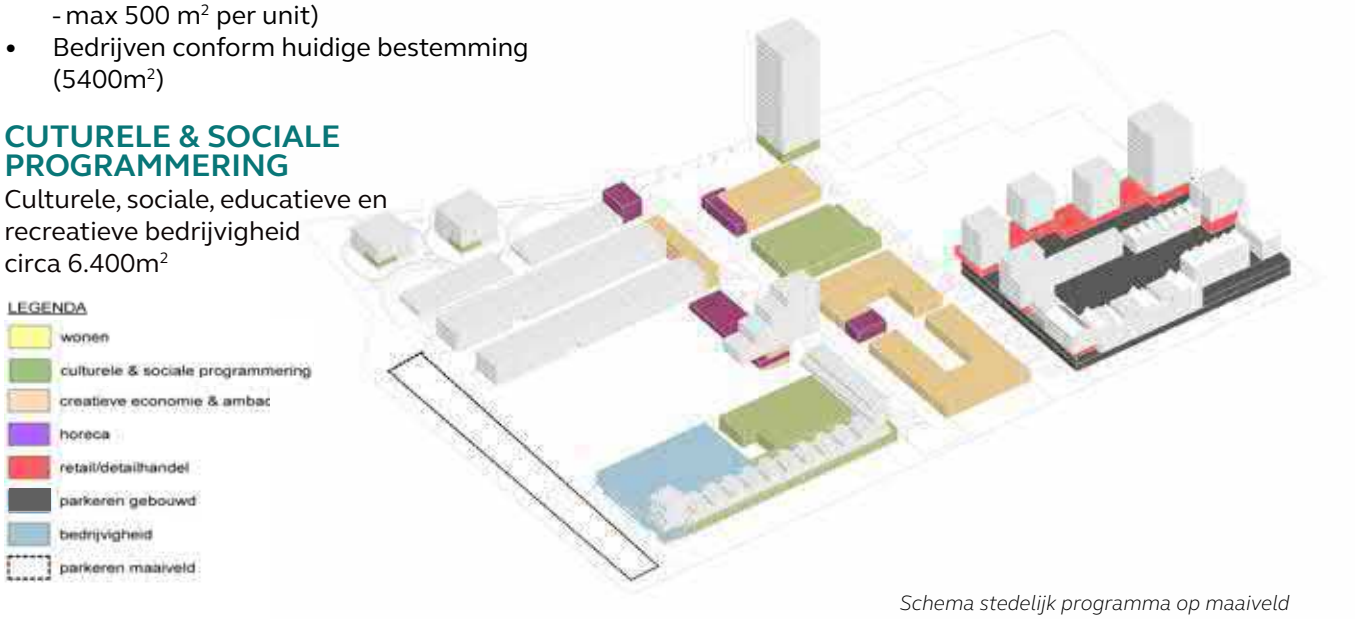
## THEMATISCHE DETAILHANDEL/RETAIL

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

## BUITENRUIMTE & MOBILITEIT & PARKEREN

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

## WONEN IN BESTAANDE

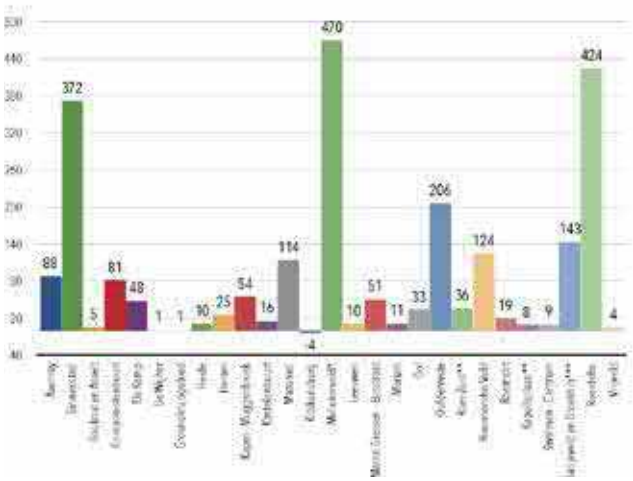



*Schema stedelijk programma op maaiveld*

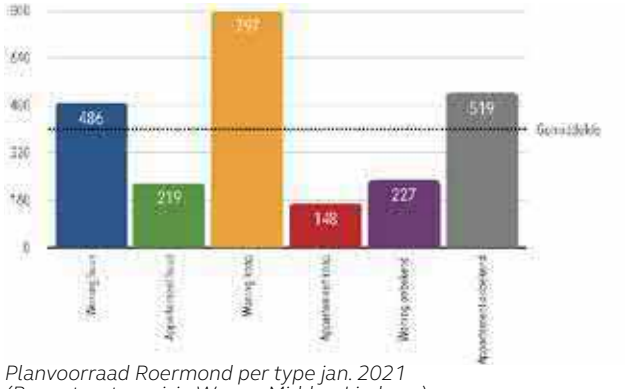
## & NIEUWE GEBOUWEN

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

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




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



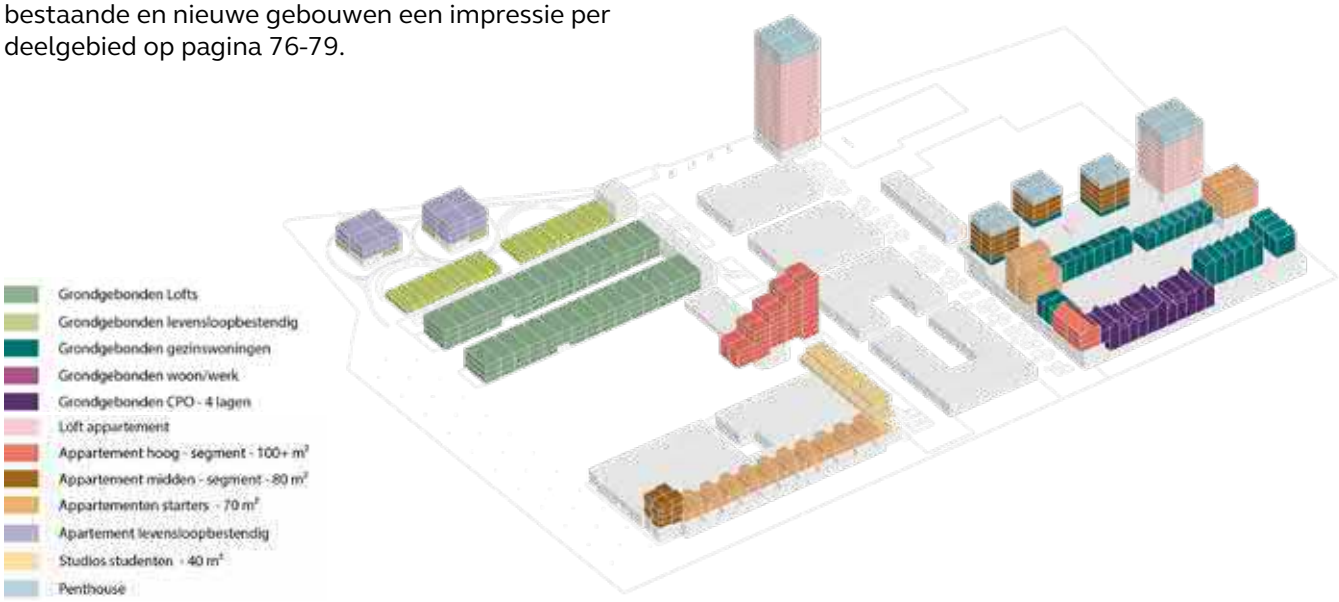

*Planvoorraad Roermond per type jan. 2021 (Bron structuurvisie Wonen Midden-Limburg)*

## WOONPROGRAMMA & WOONTYPOLOGIEËN

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

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

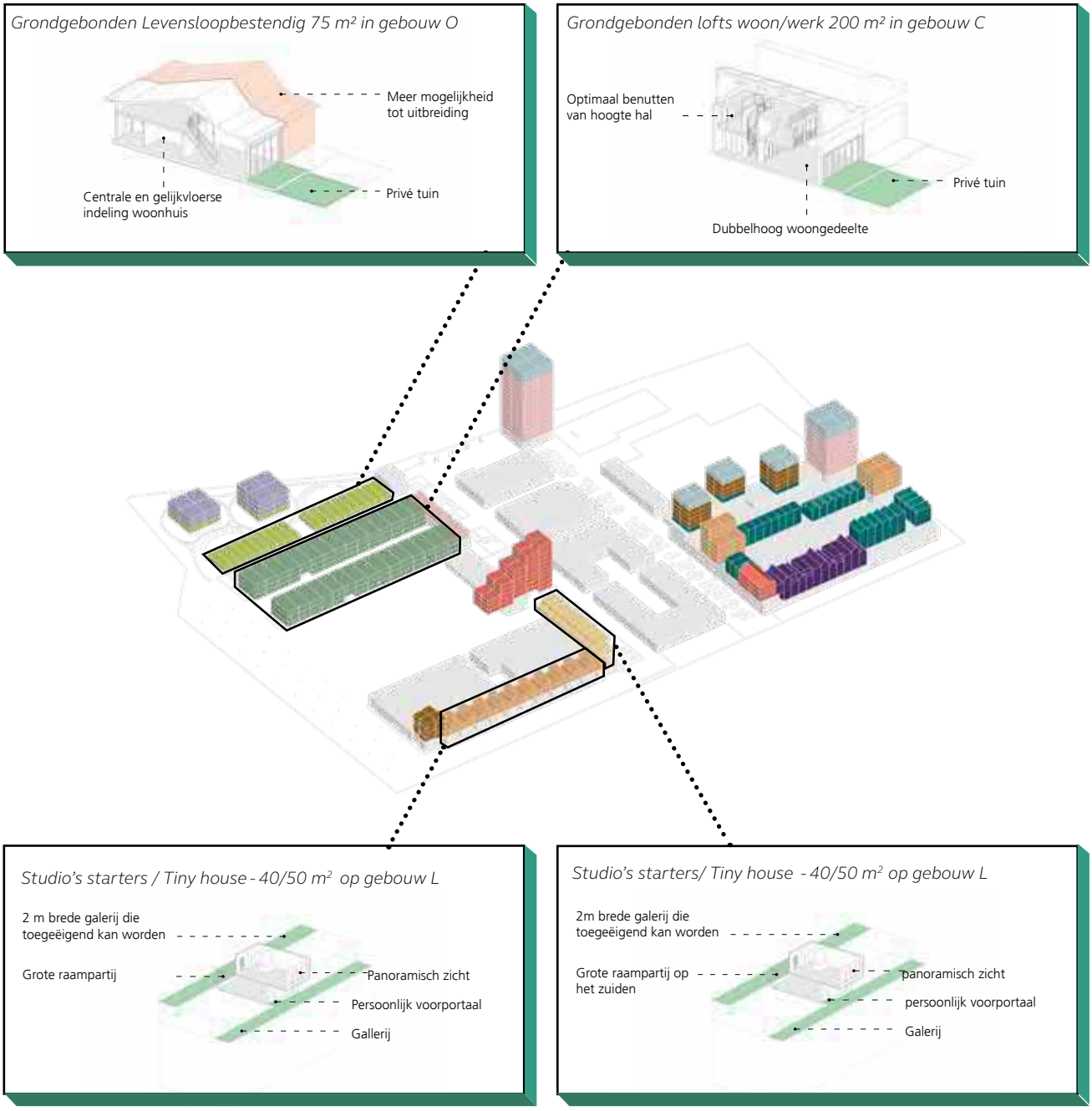
Zie voor een indicatie van de verschillende toegepaste woningtypologieën en aantallen in bestaande en nieuwe gebouwen een impressie per deelgebied op pagina 76-79.



## VOORBEELD WOONTYPOLOGIEËN IN & OP BESTAANDE 'PARELS'

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

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



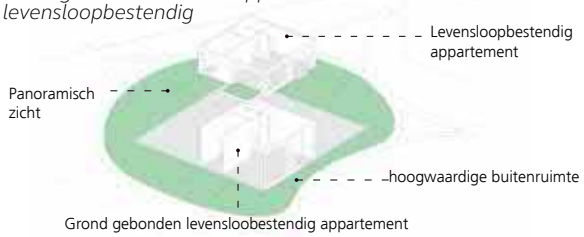
## VOORBEELD WOONTYPOLOGIEËN IN NIEUWE GEBOUWEN/OPTOPPING

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

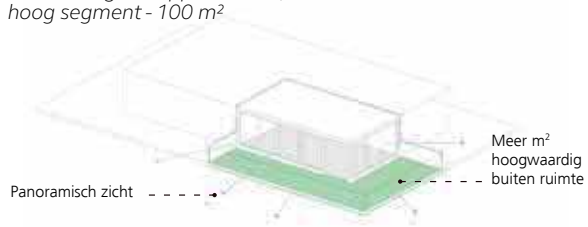
*Loft Appartementen en penthouse in een meerlaags ecologisch houten woongebouw*

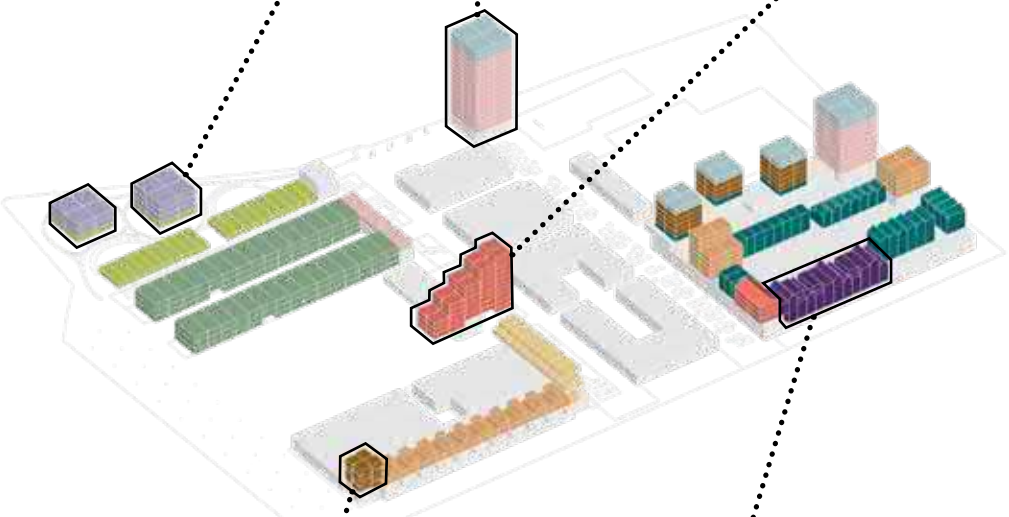



*Grondgebonden lofts en appartementen levensloopbestendig*

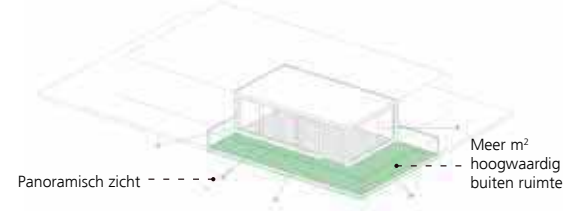



*Park ecologisch appartement, hoog segment - 100 m²*

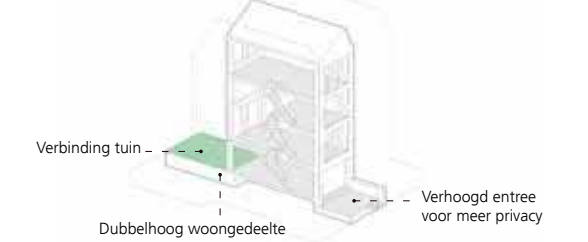


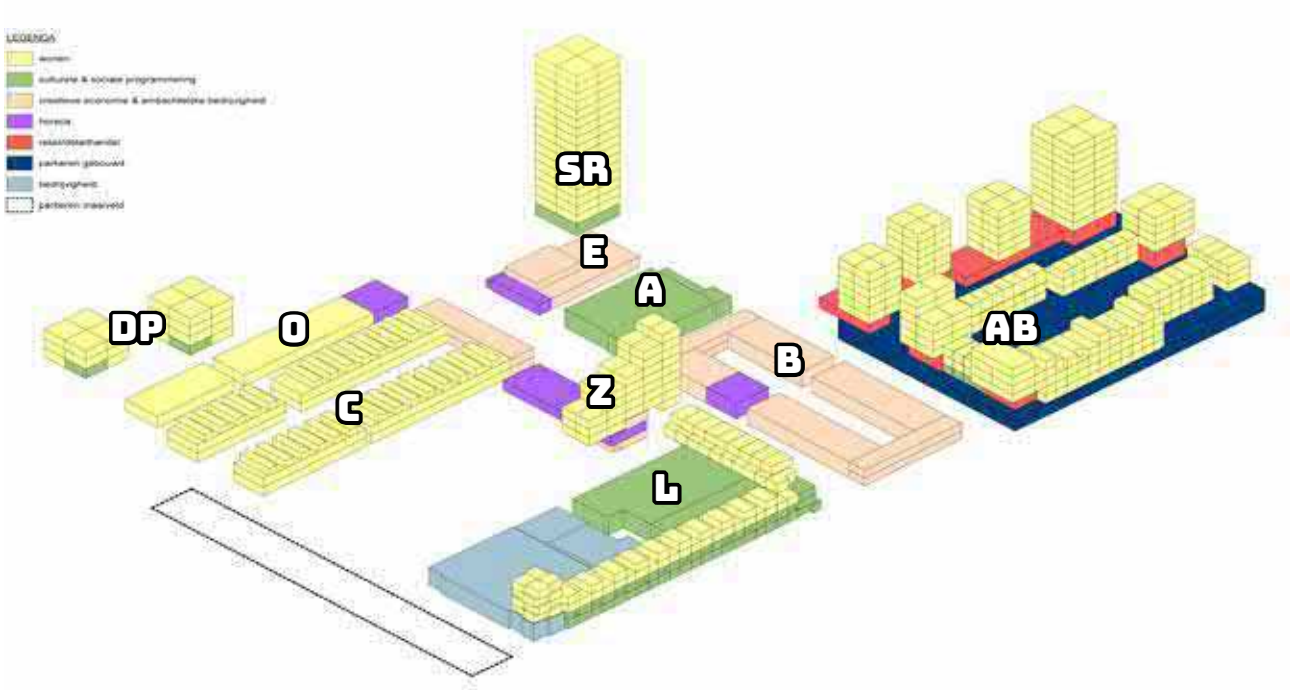
*Appartement midden - segment - 80 m²*




*Grondgebonden woon/werk woningen in stadshof 80-100m²*



## STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA PER PLANDEEL




## WONINGEN PER PLANDEEL

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

| | OVERZICHT WONEN PROGRAMMA WEERSTAND op Voormalig Philipsterrein | 40.840 | | | | | INDICATIE typologie woningen | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | versie 6 januari 2023 | aantallen | | | | | grondgebonden | | | stapelwoningen | | | | appartementen | | |
| | | | | | | | 213 | | | 148 | | | | 240 | | |
| | | 139 | 261 | | | 400 | 71 | 30 | 11 | 20 | 8 | 84 | 16 | 20 | 80 | 32 | TOTAAL 2030 |
| locatie/gebouw | GEMENGDE BESTEMMINGEN / FUNCTIE | aandeel huur | aandeel koop | gemiddelde grootte | gem BVO per eenheid in m2 | aantal eenheden | Grondgebonden | Grondgebonden levensloop bestendig Zorg | Grondgebonden | CPO (min.) (GBO/BVO 0,7) | Ecologisch Hoofdzaak sociaal (GBO/BVO 0,7 | Ecologisch Hoofdzaak (GBO/BVO 0,7) | gestapeld CPO (GBO/BVO 0,8) | Tiny Appartementen (GBO/BVO 0,75) | Appartementen (GBO/BVO 0,7) | Appart. Premium (GBO/BVO 0,7) | BVO in m2 |
| | WONEN SUBTOTAAL BVO in m2 | | | 40.840 | | | | | | | | | | | | | |
| AB | STADSHOF Hybride woonwerken (huur 40%-koop 60%) - 17 % grondgebonden CPO) | 40% | 60% | 50-140 m2 | 90 | 187 | 39 | | 11 | | | | 16 | | 91 | 31 | 16.830 |
| L | GEMENGD WOON/WERK woningen SOCIAAL 16 eenheden | 33% | 67% | 50-100 m2 | 90 | 16 | 0 | | | | | | | | 2 | 14 | 1.440 |
| L | STARTERS/TINY HOUSE 20 eenheden gebouw L bestaand 100% sociaal huur<500 pm | 100% | | 30-40 m2 | 40 | 0 | | | | | | | | 0 | | | 0 |
| L+ | STARTERS/TINY HOUSE 20 eenheden gebouw L opstap 100 % sociaal huur<500 pm | 100% | | 30-40 m2 | 40 | 20 | | | | | | | | 20 | | | 800 |
| SR | ECOLOGISCH HEERLAAGS WONEN 62 eenheden Diversen KOOP MIDDEN + 2 x penthouse (16 lagen) | | 100% | 50-120 m2 | 100 | 62 | 2 | | | | 8 | 52 | | | | | 6.200 |
| C | LUFTS GRONDGEBONDEN/APPART. KOOP 20+3 Gebouw C VRIJE SECTOR Gemengd wonen/werken | | 100% | 200-240 m2 | 240 | 33 | 30 | | | | | | | | 3 | | 7.920 |
| O | LEVENSLOOP GRONDGEBONDEN ZORG 22 eenheden Gebouw O | | 100% | 75 m2 | 75 | 22 | | 22 | | | | | | | | | 1.650 |
| DP | ZORG GRONDGEBONDEN/APP 8AT 28 eenheden HUUR Dr Philipslaan | 100% | | 90-300 m2 | 300 | 28 | | 8 | | 20 | | | | | | | 2.800 |
| Z | ECOLOGISCH PARKWONEN 32 eenheden gebouw Z HOOG 80 tot 140 m2 >4756 | | 100% | 80-120 m2 | 100 | 32 | | | | | | 32 | | | | | 3.200 |

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

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

*Stedelijk programma Weerstand*

# 4.3 STEDELIJK PROGRAMMA BUITENRUIMTE

## PROGRAMMA BUITENRUIMTE & BEHEER

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

## GROENVOORZIENINGEN

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

## KUNST

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



*Sculptuur gemaakt van al aanwezige materialen op het terrein*

## CUYPERSPARK EN FOLLY

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



*Tijdelijke theater inrichting*

## SPEEL- EN SPORTPLEKKEN

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

## INFORMEEL NETWERK FIETSERS EN VOETGANGERS

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

## VERKEERSNETWERK

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

## FIETSPARKEREN

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

## AUTOPARKEREN

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

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

## BEVOORRADING EN EXPEDITIE

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

## NOODDIENSTEN EN ONDERHOUD

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

## AFVAL

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

## AFWATERING

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

## KLIMAAT ADAPTIVITEIT & ENERGIE

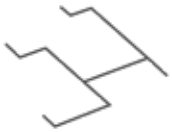
- De uitwerking en inrichting van de buitenruimte, bovengronds en ondergronds zoals in de bovenstaande onderdelen beschreven draagt in hoge mate bij aan de ambities om van Weerstand een klimaatadaptief, gezond en natuurinclusief stadsdeel te maken voor de mensen die er wonen, werken en recreëren en voor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



# 5. PLANBESCHRIJVING

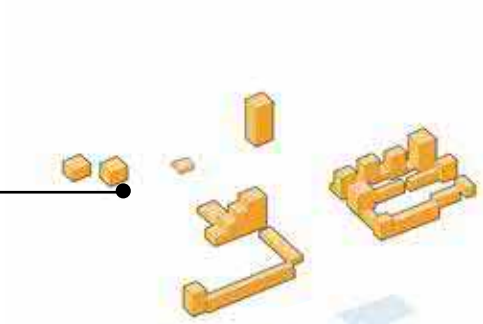
# 5.1 OPBOUW ONTWERP

De groene luchtbruggen (De skywalk)



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

Nieuwe toevoegingen



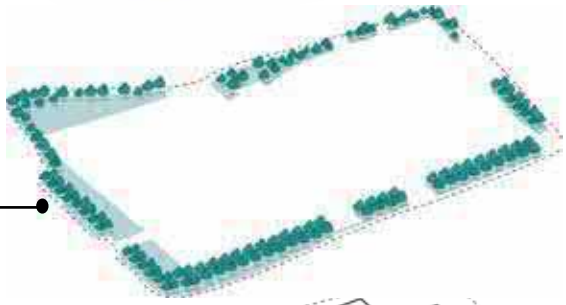
*De nieuwe toevoegingen die in de loop der tijd bouwkundig groeien en tijdelijk of permanent zijn. Hebben een eigen uitgesproken materialisatie of kleur.*

Diversiteit in buitenruimtes



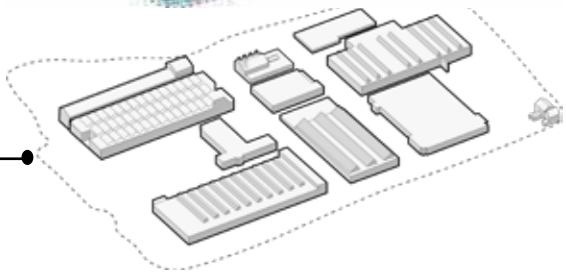
*Duidelijke zoneringen met eigen uitgesproken karakter. Door kleuraccenten in bloei of herfstkleur. Maar ook in materialisatie worden het herkenbare plekken.*

Open groene campus



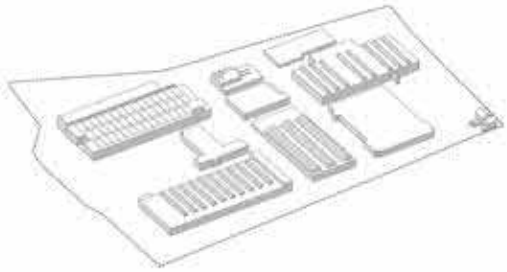
*Een open en groen kader bestaat uit laanbomen, bestaande en nieuwe hagen en heesters. Hierdoor ontstaat een robuuste groene structuur die door de vele openingen toegang tot het terrein geeft.*

Het industriële grid

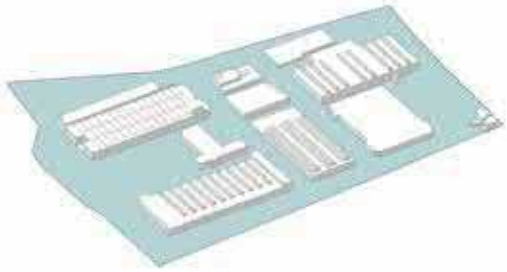


*Basementen van met name gebakken materiaal, beton en glas. Zodat de huidige hallen hun identiteit  zoveel mogelijk behouden.*

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



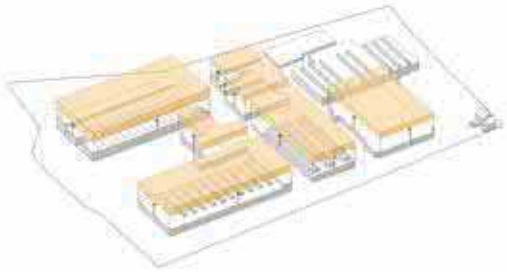
2. De Buitenruimte zoveel mogelijk behouden! (circa 50.000m²)



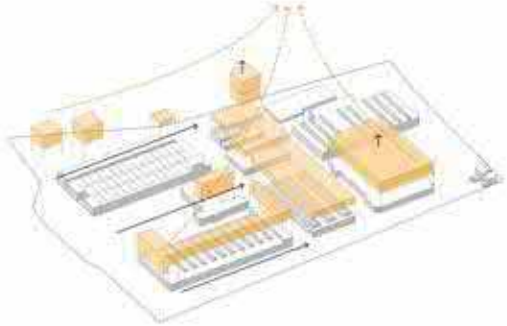
3. De Buitenruimte verrijken met (nieuwe) groenstructuren



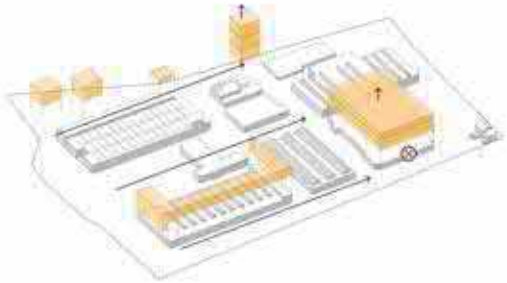
4. Het verdichten en transformeren met nieuw stedelijk programma binnen de bestaande en op bebouwde contouren



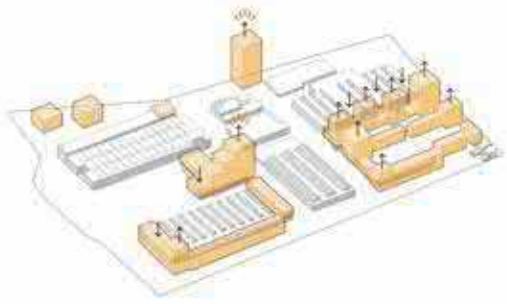
5. De volumes verdichten aansluitend bij de bestaande stedelijke context



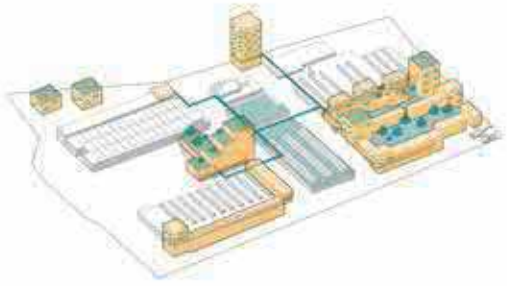
6. Behouden bestaande kwaliteit architectuur fabriekshallen. Optoppen waar het kan.



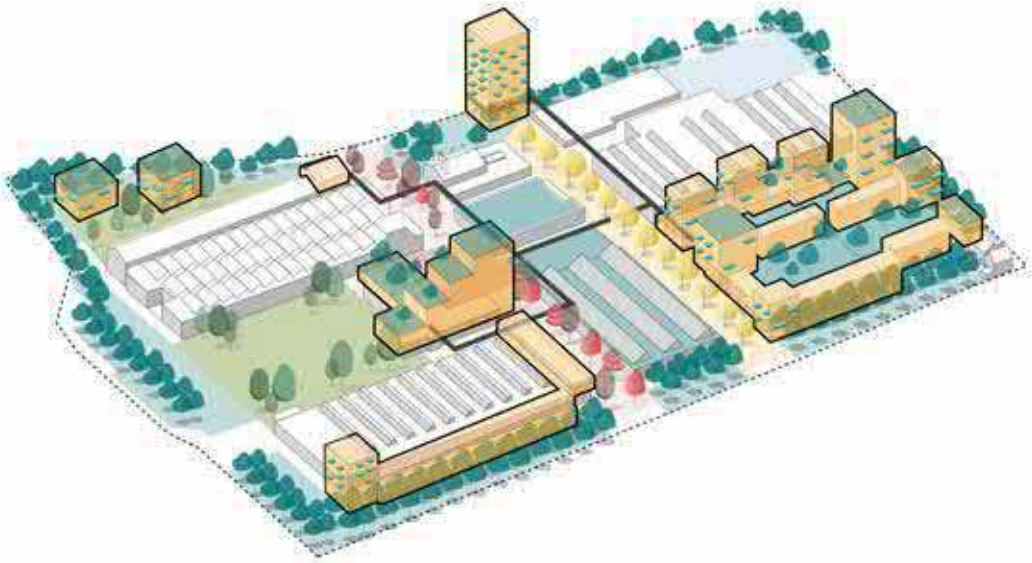
7.Variatie brengen in de hoogte en typologie



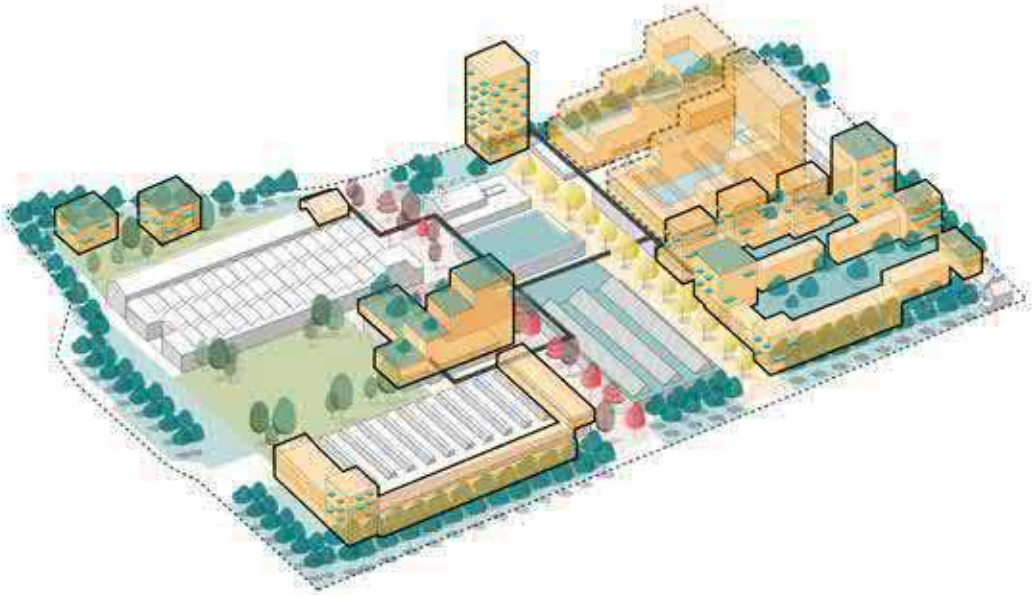
8. Aanbrengen daktuinen en klimaatrobuuste daklandschappen



9. Het stedenbouwkundige concept voor Weerstand



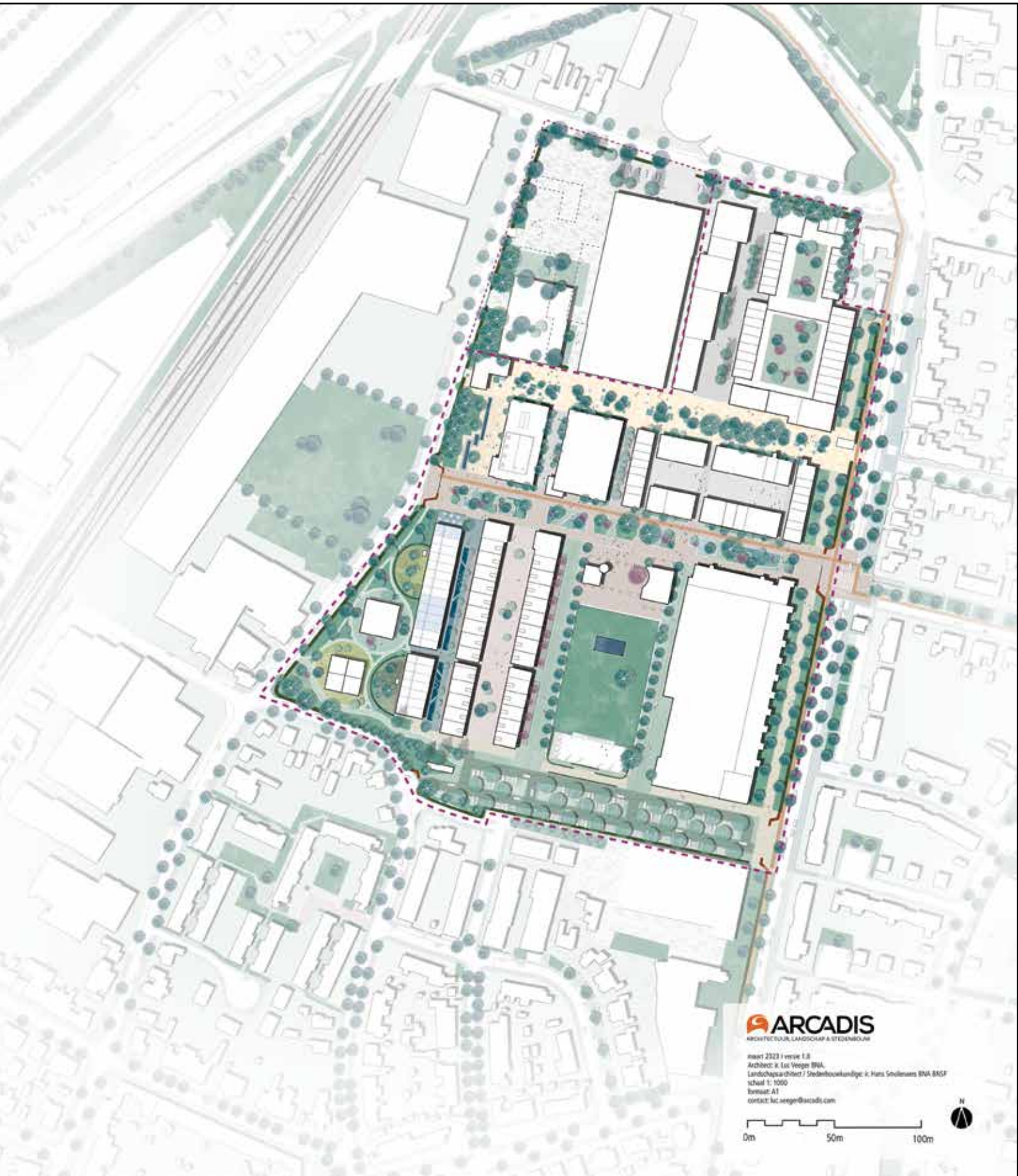
10. Potentieel toekomstscenario voor het gehele voormalig Philipsterrein



# 5.2 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP SO

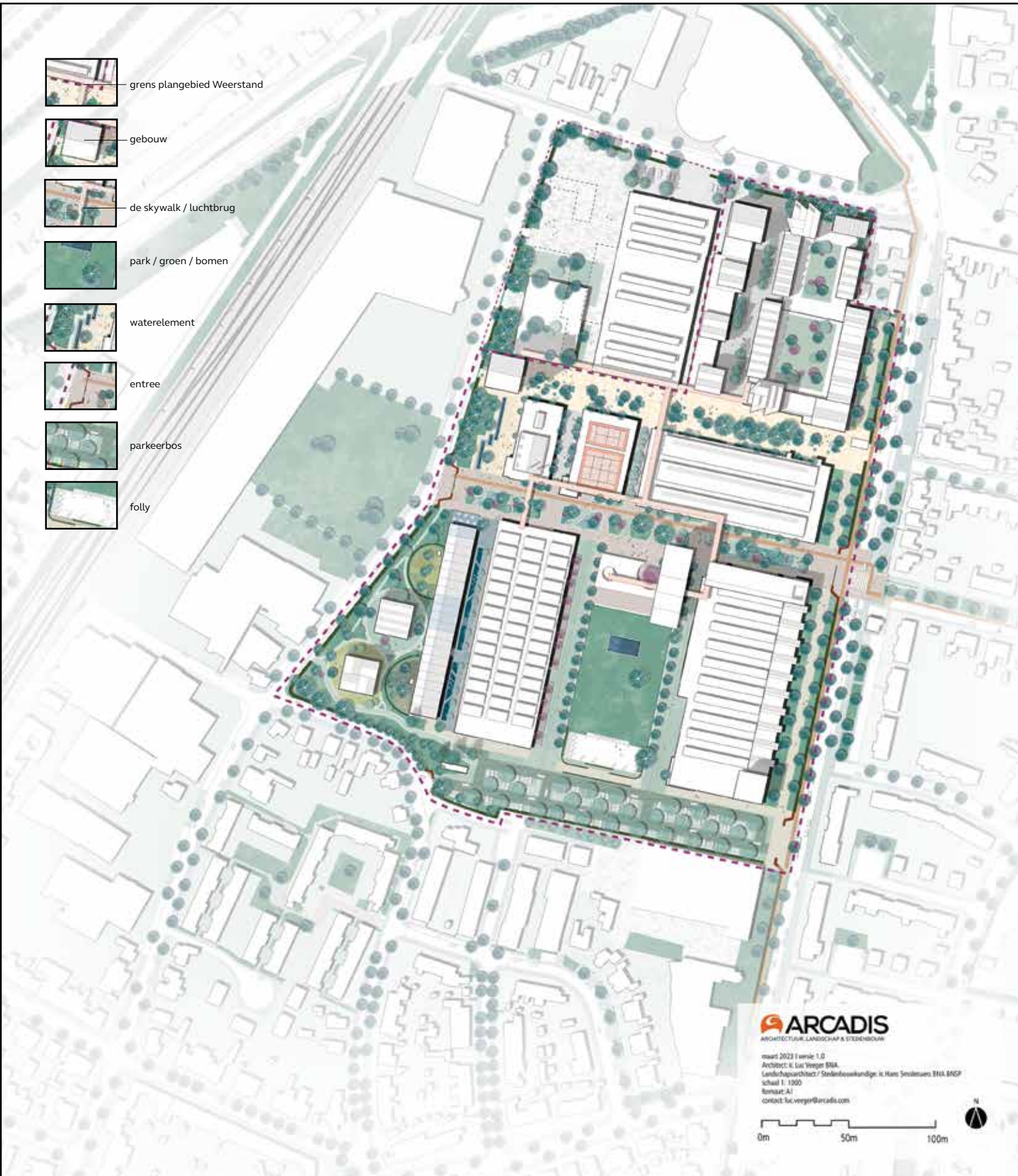
## 5.2.1. MAAIVELD

*Plankaart*



## 5.2.2. DAKLANDSCHAP NIVEAU +1

*Plankaart*







# 5.3 THEMAKAARTEN

## PLANUITWERKING PER THEMA

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

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

## ROUTING VOETGANGERS

*Themakaart*

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

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




N

## ROUTING FIETSERS
*Themakaart*

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

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

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

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

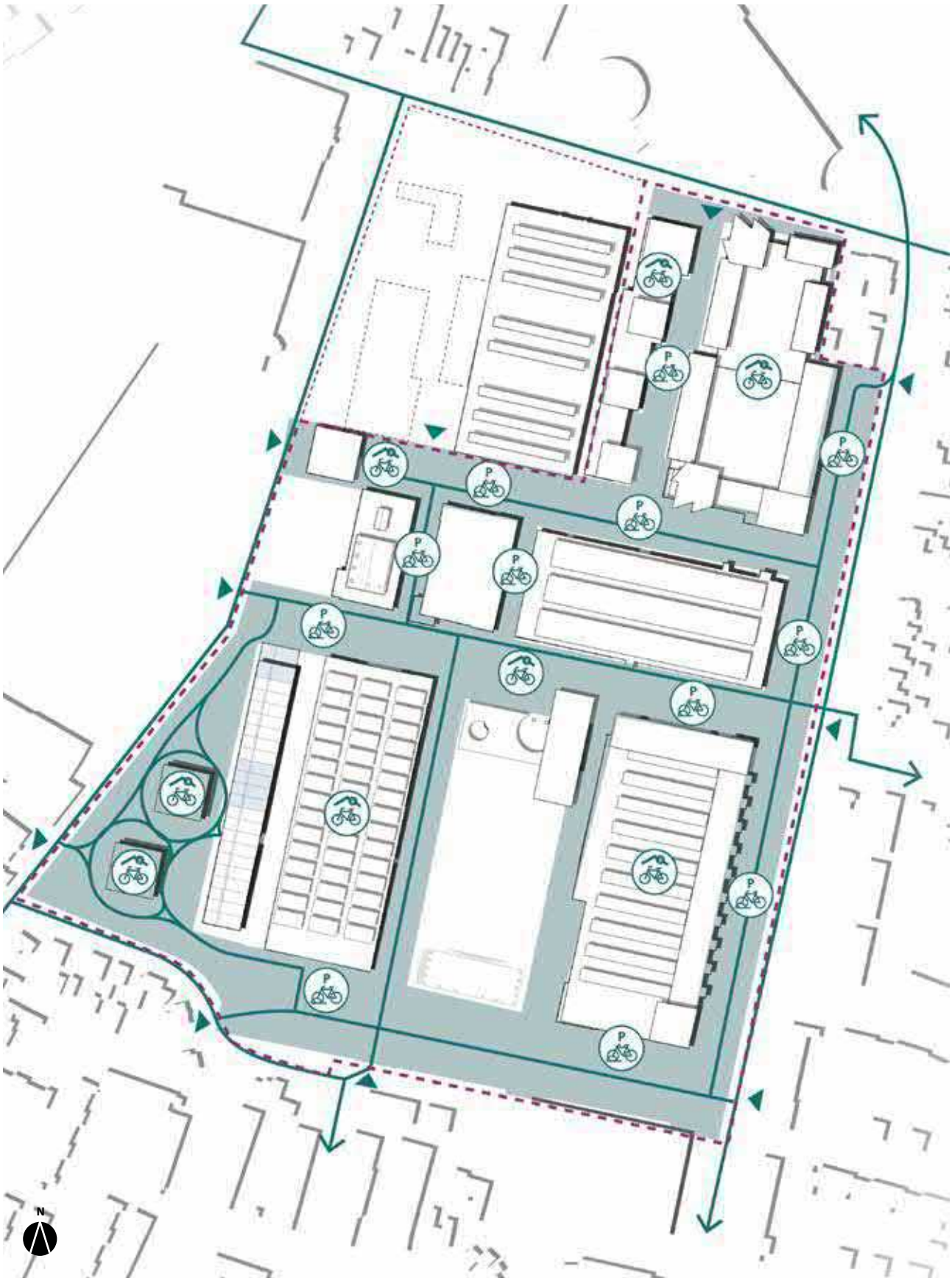
Op het terrein zullen in de Weerstand- & transistorlaan 2 overdekte fietsenstallingen komen voor bezoekers en recreanten. Hier ontstaat de grootste druk omdat de commerciële functies zich aan deze twee lanen bevinden. Deze fietsenstallingen zijn goed zichtbaar,  toegankelijk, veilig en ruimtelijk goed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

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



*Fietsenstallingen zichtbaar vóór en in de gebouwen*





## ROUTING AUTO & BESTEMMINGSVERKEER

*Themakaart*

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

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

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

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

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




600 PP
160 PP
IN
IN
IN
N

## NOODDIENSTEN EN ONDERHOUD

*Themakaart*

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

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

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




N

## AFVAL
*Themakaart*

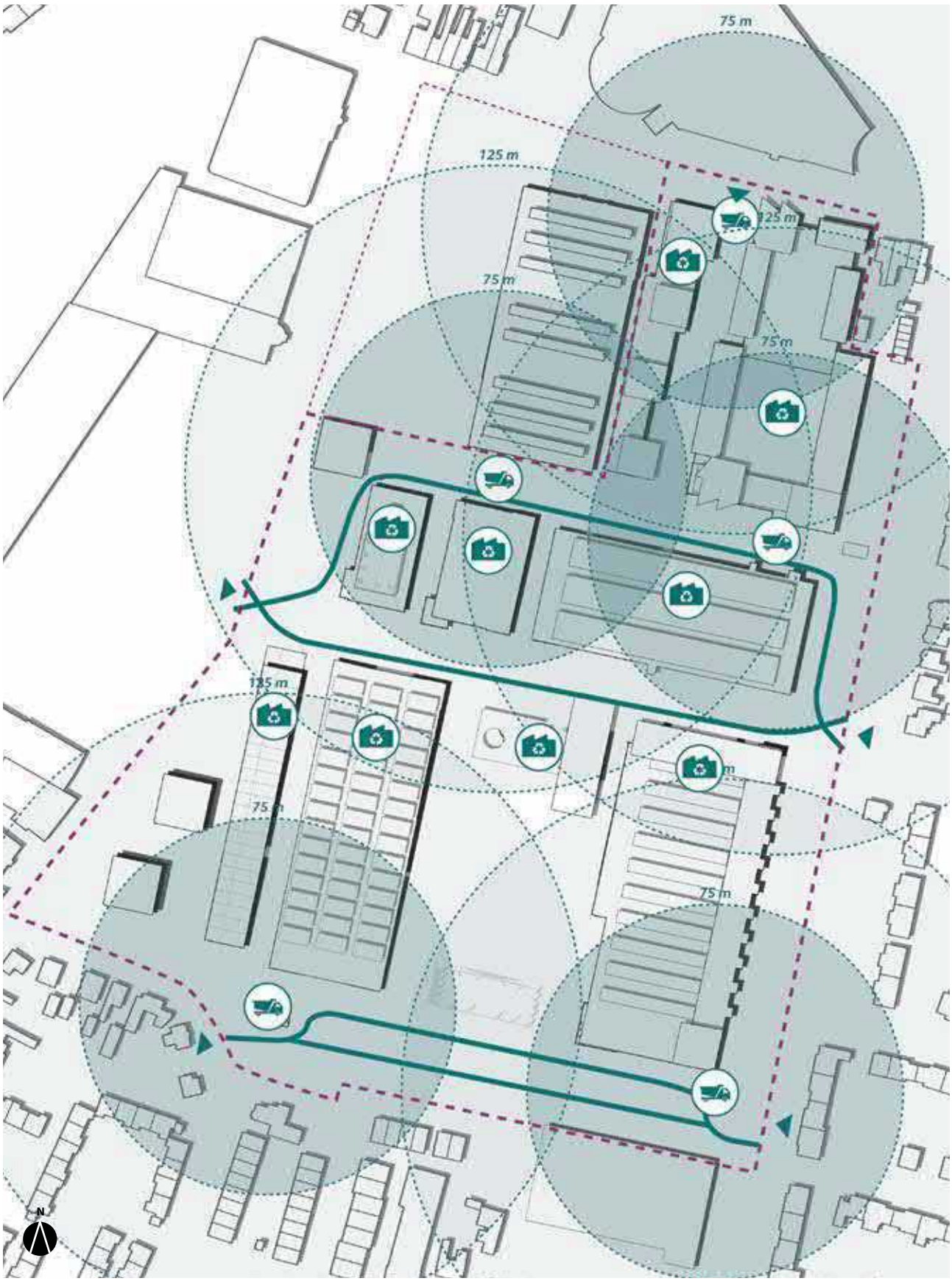
Per 90 huishoudens worden er 2 afvalcontainers of per 45 huishoudens wordt er één afvalcontainers voorzien. In het plangebied worden op eigen terrein, zoveel mogelijk aan de randen circa 8-9 locaties voor ondergrondse afvalcontainers voor restafval opgenomen. De radius voor de bereikbaarheid van de containers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

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

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

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




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

## SPEELPLEKKEN & SPORTFACILITEITEN

*Themakaart*

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

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




Ketelplein
Weerstandlaan
N

## WATER
*Themakaart*

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

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

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


permanent waterelement met beplanting zone DP



permanent waterelement KETELPLEIN

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

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

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


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

## ENERGIE
*Themakaart*

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

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

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

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




N



# 6. BIJLAGEN

## 6.1 BRANDSCAPING & IDENTITY

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

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

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

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

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

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









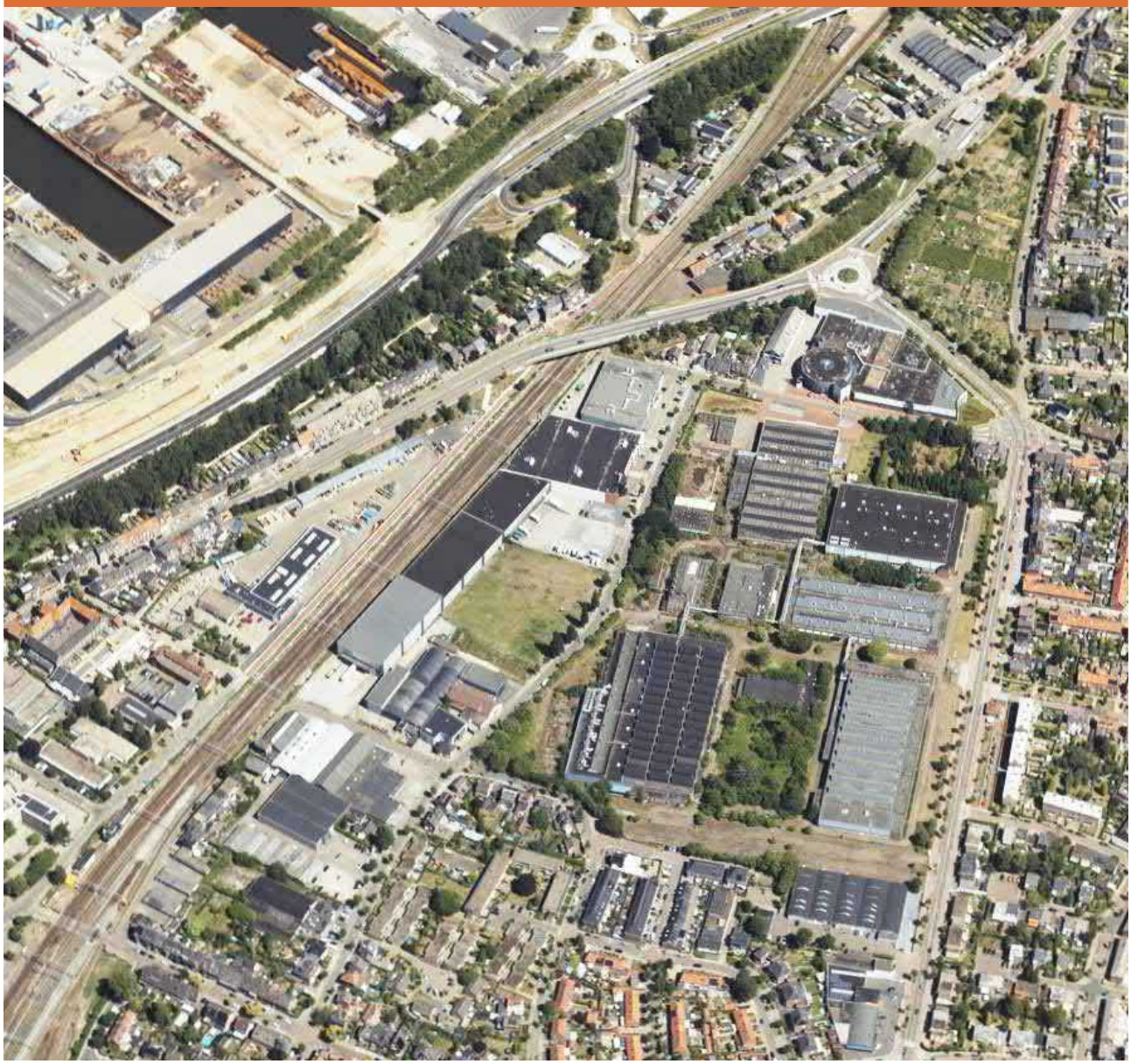



ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

# Gebiedsvisie ‘t Vrijveld Noord & voormalig Philipsterrein Roermond

**April 2021**

ARCADIS Architectuur, Stedenbouw, Landschap, Ruimte & Erfgoed

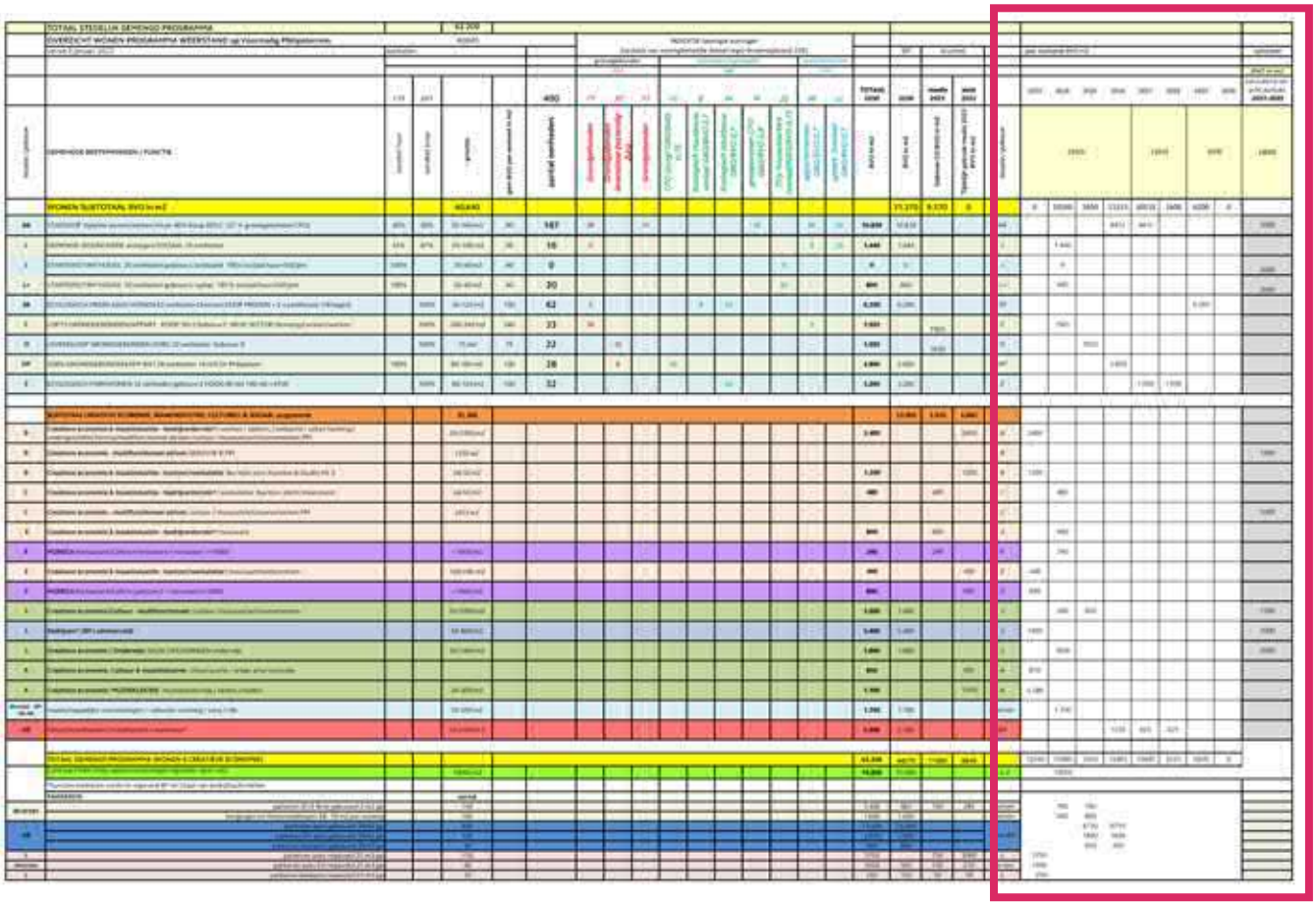


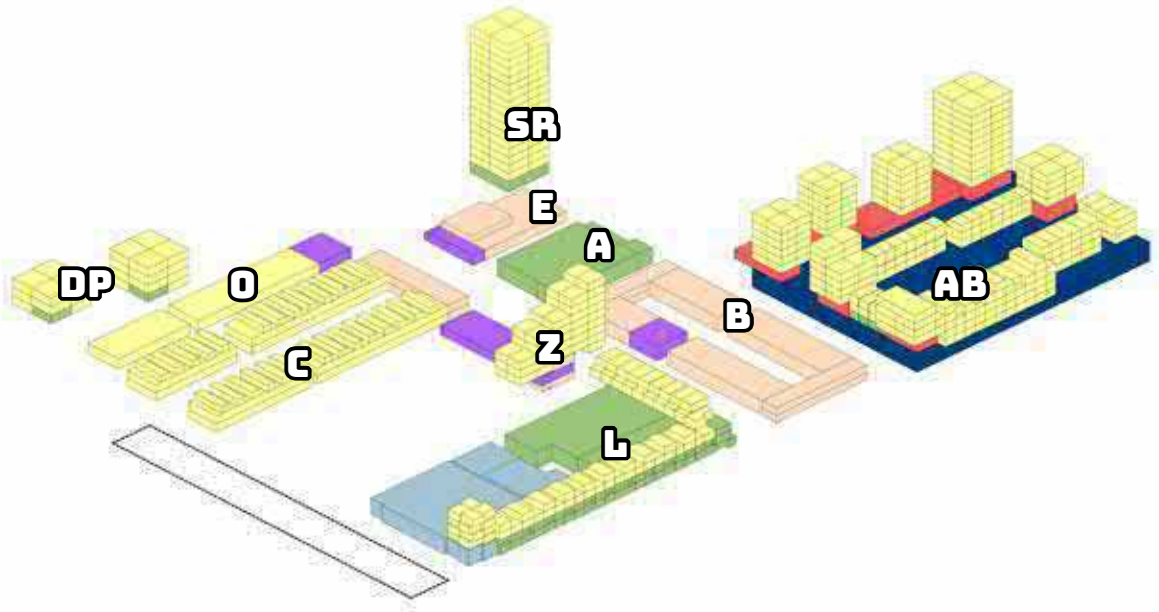


*Stedenbouwkundig structuurontwerp Weerstand terrein ROERMOND*

# 6.3 STEDELIJK PROGRAMMA TELSTAAT & FASERING 2022-2035

## FASERING 2022-2035





## 6.4 PARKEERTABEL FIETSERS 1352 PLEKKKEN



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

*Tabel 5: Aantal benodigde inpandige fietsparkeerplekken per gebouw*

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

*Tabel 6: Aantal benodigde openbare fietsparkeerplekken per gebouw*

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

## 6.5 PARKEERTABEL AUTO 668 PLEKKKEN

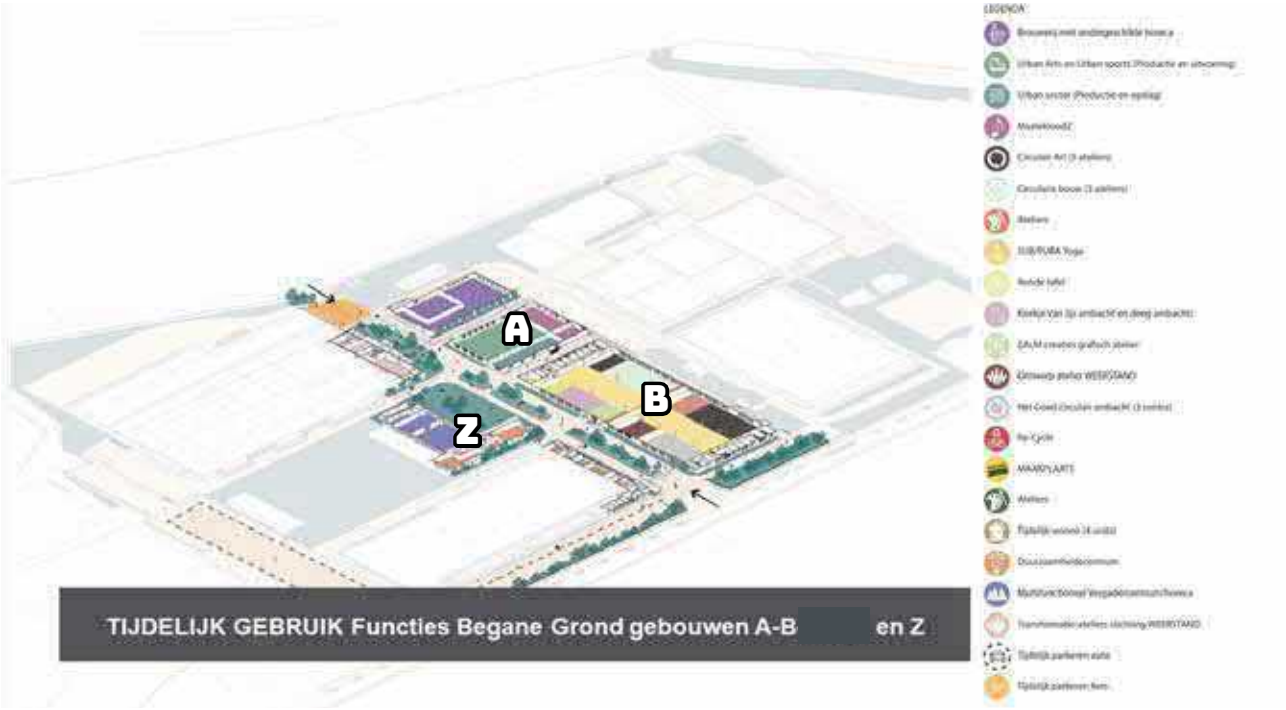




| | Werkdag overdag | Werkdag middag | Werkdag avond | Koopavond | Werkdag nacht | Zaterdag middag | Zaterdag avond | Zondag middag |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Totaal aantal benodigde parkeerplekken | 173 | 228 | 203 | 250 | 0 | 222 | 221 | 202 |

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

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






## 6.7 LADDERTOETS STEC & WONINGMARKTONDERZOEK MKLRS






## 6.8 SCHETSMAQUETTE







# STEDENBOUWKUNDIG STRUCTUUR ONTWERP

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

ARCADIS

WEERSTAND
- ROERMOND -

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

# Bijlage 3 Beeldkwaliteitplan. Arcadis, 2023

# BEELDKWALITEITSPLAN

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

WEERSTAND
-ROERMOND-



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



Titel: WEERSTAND Beeldkwaliteitsplan voormalig Philipsterrein
Opdrachtgever: Reel BV, dochtermaatschappij van Matzinger Holding BV
Zwartbroekstraat 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
Laas Sharaf, BIM modelleur
Ferry Streng, landschapsontwerper & visuals

Projectnummer: C05022.214211

Ons kenmerk: 9486345

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

Uitgave: definitief

Datum: oktober 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.

# BEELDKWALITEITSPLAN

# INHOUD


## 1. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEITSPLAN 10

INLEIDING 10
BESTAANDE KWALITEITEN 12
NIEUWE TOEVOEGINGEN 13

## 2. ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT 14

BOUWHOOGTE & ACCENTEN 14
TOEGANKELIJKHEID 15
RELATIE TOT CONTEXT 16

## 3. ALGEMENE ARCHITECTONISCHE UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT 17

ARCHITECTONISCHE UITSTRALING 17
NATUURINCLUSIEF BOUWEN 18
ALGEMENE ARCHITECTONISCHE SPELREGELS 19
SPELREGELS BOUWINTERVENTIES 22
MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK 24
ENTREES EN TOEGANGEN 32
BALKONS 32
KAPVORM EN DAKEN 33
AUTO EN FIETSPARKEREN (INPANDIG) 34
NUTSRUIMTES EN SCHAKELKASTEN 35
BERGINGEN 36
INSTALLATIES 37

## 4. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE 38

UITSTRALING BUITENRUIMTE 38
KARAKTER BUITENRUIMTE 39
DAKTUINEN 40
TOEGANG BINNENTUINEN 42
MARGEZONES 43
KUNST 44
VERHARDINGEN 45
TRAPPEN EN ROUTES OP NIVEAU 46
RECYCLING 47
ERFAFSCHEIDINGEN 48
PERGOLAS EN KLIMSTRUCTUREN 49
PARKEREN AUTO (BUITENRUIMTE) 50
PARKEREN FIETS (BUITENRUIMTE) 51
SPEELTOESTELLEN EN SPORT 52
ARMATUREN VERLICHTING 53
MEUBILAIR 54
MEUBILAIR (VERKEERSKUNDIG) 55
SIGNING EN RECLAME UITINGEN 56
BEWEGWIJZERING 57

## 5. VOORBEELDUITWERKING BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR 58

## 6. VOORBEELDUITWERKING (INSPIRATIE) BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE 82

## 7. BIJLAGEN 120

7.1 BRANDSCAPING & IDENTITY 120
7.2 SCHETSMAQUETTE STRUCTUURONTWERP 121
7.3 STEDENBOUWKUNDIGE PROFIELEN TOTAAL 122
7.4 SCHADUW DIAGRAM - BEZONNING 135
7.5 HUIDIGE GEBOUWEN & TERREININRICHTING WEERSTAND ANNO 2021 140
7.6 PLANKAART STEDENBOUWKUNDIG STRUCTUURONTWERP JULI 2023 147
7.7 BESTEMMINGSPLAN VOLUME MODEL BESTAAND & NIEUW 148
7.8 BESTEMMINGSPLAN VERBEELDING BESTAAND & NIEUW 149



# BEELDKWALITEITSPLAN
# ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

# 1. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEITSPLAN

## INLEIDING

Bij zowel de unanieme vaststelling door de gemeenteraad van de gebiedsvisie als van het stedenbouwkundig structuurontwerp is gevraagd na te denken over een beeldkwaliteitsplan: het BKP.

De hoogwaardige stedelijke programmering en het Stedenbouwkundig Structuur Ontwerp van Weerstand (mei 2023) bepalen samen met de uiteindelijke verschijningsvorm van gebouwen en buitenruimte het totaalbeeld.

In de gebiedsvisie is het principe voor de Kwaliteitsborging & Beeldkwaliteit voor de gebouwde omgeving en de onbebouwde buitenruimte en groen opgenomen (hoofdstuk 5.5 Gebiedsvisie april 2021 unaniem door gemeenteraad vastgesteld in juni 2021).
Dit BKP geeft invulling aan de gevraagde beeldkwaliteit.

Het stedenbouwkundig structuurontwerp is vastgesteld door de Raad op 6 juli 2023. Voorafgaand heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden in de vorm van meer dan tien 'omgevingslabs'. Dit anticiperend op de nieuwe Omgevingswet.

De transformatie is met het tijdelijk gebruik gestart in 2021 en zal tot 2030 langzaam uitgroeien tot een 'afgerond' stedelijk gebied in 't Vrijveld-Noord. Daarbij is het structuurontwerp een vast gegeven en is - binnen de gestelde structuur - een flexibele invulling met 400 woningen in verschillende wooncategorieën inclusief ruim 22.000m$^2$ gemengd stedelijk programma voorzien.

De stedenbouwkundige invulling van het plan behoeft in haar architectonische uitwerking randvoorwaarden voor de beeldkwaliteit van de buitenruimten en de gebouwen.

De eerste 5 hoofdstukken in dit BKP worden gezien als het BKP waarbij de uitgangspunten vastliggen en toetsbaar zijn voor de gemeente. In hoofdstuk 6 zijn voorbeelden van de buitenruimten als richtinggevende inspiratie opgenomen.

Alle impressies en plantekeningen in dit BKP zijn mogelijke voorbeelduitwerkingen en zullen in elk van de deelplanuitwerkingen een definitieve vorm en eindbeeld krijgen op basis van het bestemmingsplan en dit BKP.  Voor alle gebouwen zullen in de volgende fase, na de deelplanuitwerking de omgevingsvergunningen aangevraagd gaan worden.

## INSPIRERENDE FLEXIBILITEIT & 'SLOW URBANISM'

Het uitgangspunt voor de invulling van de deelgebieden voor WEERSTAND is een flexibele ontwikkeling in de tijd. Dit kan betekenen dat in de loop van de uitvoeringsperiode het bouwprogramma op onderdelen wijzigt. Bij eventuele wijziging moet de architectuur en de structuur blijven passen bij het huidige en toekomstige karakter van Weerstand zoals in het BKP beschreven.  Een dergelijk flexibel plan vraagt daarom om een alternatieve borging van de beeldkwaliteit. Daarom is gekozen voor een BKP dat dient als richtinggevend kader met flexibiliteit en ontwerpvrijheid voor de verschillende architecten die de deelplannen uitwerken. Het is een klassiek toetsingsdocument voor de beschreven uitgangspunten. Tegelijkertijd is het BKP een aanzet voor een ontwerpdialoog tussen de architecten, de opdrachtgevers en de partijen die die de supervisie (stedenbouwkundige van de gemeente) en de welstandstoets (commissie ruimtelijke kwaliteit) uitvoeren. Het BKP is een richtinggevend document om hoogwaardige architectuur en stedenbouw tot stand te brengen. Het BKP stimuleert, stuurt en zorgt voor onderlinge samenhang tussen de ontwerpen van de verschillende architecten en heeft daardoor een belangrijke rol in het borgen van de nieuwe samenhang en de overkoepelende identiteit van WEERSTAND. De opdrachtgevers en hun architecten zijn verantwoordelijk voor het voldoen aan de eisen zoals gesteld in het stedenbouwkundig structuurontwerp en het bestemmingsplan met bijbehorend BKP.

## SAMENWERKING GEMEENTE & OMGEVING

Het BKP is tot stand gekomen in samenwerking met de ambtelijke organisatie van de gemeente. In verschillende 'omgevingslabs' zijn uitgangspunten voor de beeldkwaliteit verzameld en afgestemd met de omgeving en belanghebbenden. Met name de 'groene' beeldkwaliteit, het natuur inclusief bouwen en het behoud en de integratie van het industrieel erfgoed is door de omgeving sterk gepropageerd.

## BKP & KWALITEITSBORGING

Dit BKP is de kwalitatieve borging van het stedenbouwkundig structuurontwerp Weerstand. Het ontwerp zorgt ervoor dat duurzame en natuur inclusieve stedenbouw hand in hand gaan, waarin gemengd stedelijk programma en stadsnatuur elkaar versterken. Het BKP vormt de basis voor de toetsing van de kwaliteit van de afzonderlijke deelplannen en de buitenruimte. Het BKP is één van de belangrijke instrumenten om de beoogde kwaliteit te borgen. Overige kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten van het stedenbouwkundig structuurontwerp zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is het BKP een formeel toetsingskader bij de diverse planuitwerkingen van deelgebieden voor Weerstand.

## BKP & SUPERVISIE

Naast de betrokkenheid van samenwerkende planteams per deelgebied is het organiseren van een 'supervisor' rol voor Weerstand een manier om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.  Voor de planuitwerking voor Weerstand wordt deze supervisie ingevuld door de stedenbouwkundige van de gemeente.

## BKP & ONTWERP DIALOOG

Het doel van het BKP is om op hoofdlijnen de beeldkwaliteit te beschrijven die vervolgens in dialoog met de stakeholders wordt uitgewerkt. De partijen die supervisie voeren hebben een belangrijke stimulerende rol in de ontwerpdialoog over onderwerpen die aan interpretatie onderhevig zijn. Hierin is het BKP niet dogmatisch maar dient 'de geest' van de uitgangspunten leidend te zijn,  zonder dat er tegenstrijdigheid is met eisen uit bijvoorbeeld het bestemmingsplan of het bouwbesluit.
Dit vergt een proactief ontwerpproces met een sterke dialoog. Aan het begin van elke ontwikkelingsfase wordt actief vooroverleg gevoerd (meerdere gezamenlijke overleggen over het schets-, voor- en het definitief ontwerp) met de stedenbouwkundige en (landschap-) architecten van het deelplan en de landschaps/ stedenbouwkundige ontwerpers van gemeente Roermond. De gemeente Roermond zal bij de definitieve omgevingsvergunningsaanvraag de plannen formeel toetsen aan de gestelde eisen. Door het vooroverleg zijn de plannen inhoudelijk bekend bij alle toetsende partijen.
De deeluitwerkingen en bouwplannen worden van de eerste planfase tot aan de definitieve omgevingsvergunningen getoetst aan dit BKP. Door een beschrijving van de kaders op hoofdlijnen en de genoemde intensieve ontwerpdialoog is er veel ontwerpvrijheid voor de individuele planuitwerkingen.

## BKP & PLANOLOGISCHE BORGING

Het in dit BKP gezamenlijk neergelegde ambitieniveau voor de beeldkwaliteit is uitgangspunt voor de uitwerking van de gebouwen en buitenruimte. Doordat dit BKP als document aan het bestemmingsplan is toegevoegd wordt de beeldkwaliteit planologisch geborgd.

## LEESWIJZER

De beeldkwaliteitskaders worden in dit plan (BKP) uitgewerkt. In hoofdstuk 1 worden de twee algemene hoofdprincipes besproken zoals het behoud van het 'cultuurhistorische industriële erfgoed' en het contrast van de nieuwe toevoegingen (een overzicht van de te transformeren industriële erfgoed is in bijlage 7.5 opgenomen).

In hoofdstuk 2 worden achtereenvolgens de algemene uitgangspunten voor de stedenbouwkundige uitstraling, de nieuwe materialen en hoofdthema's van entree tot installaties beschreven.

In hoofdstuk 3 zijn de algemene uitgangspunten voor de architectonische onderdelen opgenomen, van natuur inclusief bouwen tot de vorm van hoofdmassa's.

In hoofdstuk 4 zijn de algemene uitgangspunten voor de buitenruimte met de landschappelijke en stedenbouwkundige beeldkwaliteiten beschreven. Hier worden onderwerpen zoals groene daken, daktuinen, biodiverse pergola's, klimstructuren, verlichting, kunst in de buitenruimte en bewegwijzering beschreven.

Hoofdstuk 5 bevat voorbeelduitwerkingen van alle gebouwen op Weerstand waar voornoemde uitgangspunten toegepast zijn. De uitgangspunten in dit hoofdstuk zijn als eis benoemd voor alle komende deelplanuitwerkingen.

Hoofdstuk 6 bevat voorbeelduitwerkingen van alle buitenruimten op Weerstand waar voornoemde uitgangspunten ter inspiratie toegepast zijn.
Dit hoofdstuk is ter inspiratie voor alle komende deelplanuitwerkingen.

## BESTAANDE KWALITEITEN

Het Weerstandterrein wordt een samenhangende vitale wijk. Het terrein heeft een rijke geschiedenis, dit komt mede naar voren in de architectuur en buitenruimte van de plek. Je kunt de tijdslagen lezen als je door het gebied loopt. Verschillende kapvormen, materiaal gebruik en grote schaal van de loodsen zijn een aantal voorbeelden.
De schoonheid van de plek zit hem in de oude industriële hallen op het terrein. Het doel is om deze zoveel mogelijk te behouden en geschikt te maken voor een duurzame toekomst.

### ERFGOED

De bestaande gebouwen op het Weerstandterrein zijn beoordeeld op cultuurhistorische waarde. (Zie link; cultuurhistorisch erfgoedonderzoek van Arcadis en Anno Bouwhistorie) *https://storymaps.arcgis.com/collections/896bd8c8c9ed4ad5b65fefbbb58bbc64*
Bij de uitwerking per gebouw worden de cultuurhistorisch waardevolle bouwdelen behouden en gerenoveerd. Er wordt gekeken welk programma past in elk afzonderlijk bestaand of nieuw gebouw in relatie tot de locatie op het terrein. Een integrale ruimtelijke benadering van het terrein zorgt voor een zo goed mogelijke programmatische organisatie. Het vergt een bepaalde flexibiliteit op het terrein waarbij bepaalde onderdelen tijdelijke invulling krijgen maar ook inwisselbaar zijn op de langere termijn. Het vereist flexibiliteit in het toekomstig gebruik van de gebouwen zoals de bestaande hallen ook de afgelopen zeventig jaar verschillend geprogrammeerd zijn naar gelang de behoeften. Dit bepaalt in grote mate de essentie van de plek. Het is op hoofdlijnen het intact laten van het casco en een nieuwe invulling geven aan het interieur en bijbehorend (tijdelijk én/of permanent) programma. Met daarnaast of daarop specifieke nieuwe bouwvolumes zonder het bestaande ruimtelijke karakter en de industriële ‘look en feel’ te verliezen.

### UITGANGSPUNTEN

- Een toevoeging aan/op een bestaand gebouw is in contrast met de bestaande architectuur.
- Solitaire nieuwbouw in aansluiting op architectuur oude Philipsterrein waarin hoogte-accenten contrasterende elementen bevatten
- Circulariteit van hoofdstructuren en materialen



*Hoofdas terrein met de leidingstraten en waardevolle bomen*



*Hal C met de karakteristieke betonnen schaaldelen*



*Interieur hal L met kenmerkende vakwerkliggers als constructie*



*Referentie nieuw interieur in bestaande industriële hal*



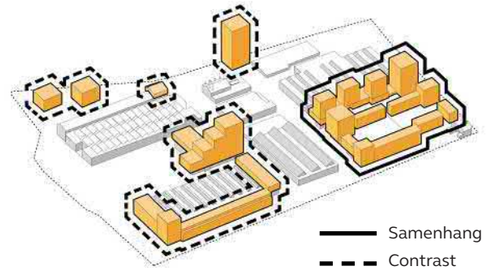
## NIEUWE TOEVOEGINGEN

Het Weerstandterrein moet een uitnodigende plek worden, een plek die de identiteit van het terrein weerspiegeld in de stedenbouwkundige opzet, architectuur en buitenruimte. Dit doen we door voort te bouwen op bestaande structuren. Met respect voor de geschiedenis van de plek, door de nieuwe toevoegingen een interactie te laten aangaan met het bestaande.  Er ontstaat een synergie tussen het verleden en de toekomst van het Weerstandterrein. De tijdslagen zijn leesbaar als je door het gebied rondloopt, fietst of recreëert en er komt een fijne balans in het architectonisch palet.

De nieuwbouw zal aansluiten op het bestaande karakter van de plek, maar in contrasterende verschijningsvormen tot uiting komen met bestaande bebouwing. Door bestaande kapvormen, patronen, materiaalgebruik en verhoudingen te bestuderen geeft dat weer uitgangspunten voor nieuwe inpassingen. Er zijn relaties denkbaar in hetzelfde materiaalgebruik met eigentijdse vormen of juist dat de nieuwe toevoegingen qua materiaalgebruik in contrast staan met de bestaande bouwwerken, maar qua vorm weer refereren. Dit zal maatwerk zijn per locatie en daarvoor is dan ook een gedetailleerde planuitwerking op basis van dit BKP noodzakelijk.



*Referentie: the garage OMA, Moskou. Translucente gevel als schil van historische bebouwing*




*Verschijningsvorm nieuwbouw: in contrast met of aansluiting op bestaande structuren*



*Referentie: Kanaalzone Antwerpen, Axel Vervoordt, moderne optopping historische bebouwing*



*Referentie Prada Fondazione,  MIlaan OMA. Nieuwe toevoegingen in voormalig industrieel complex*

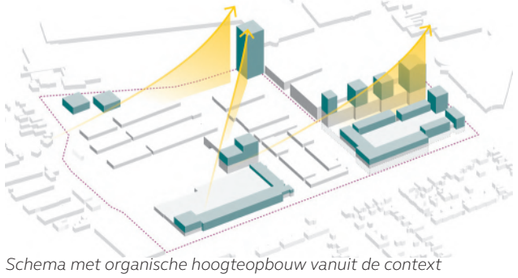
# 2. ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT

## BOUWHOOGTE & ACCENTEN

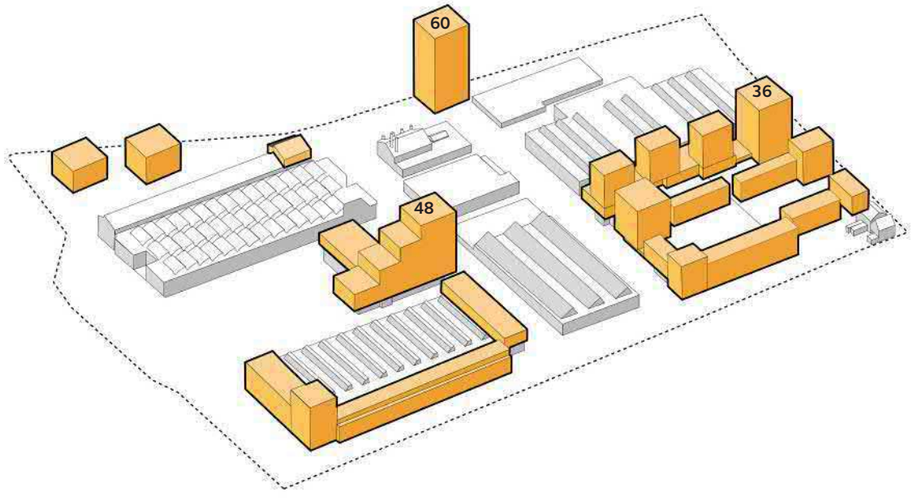
Naast het transformeren van bestaande industriële hallen worden er nieuwe stedelijke functies en programma's toegevoegd in nieuwe bouwvolumes. Deze nieuwbouw kenmerkt zich door een diversiteit en afwisseling van verschillende bouwvolumes, terwijl in de basis de 'footprint', het bouwvlak van de bestaande hallen nauwelijks veranderd.

Het basement en de daken van de huidige industriële hallen dienen zo veel mogelijk zichtbaar en beleefbaar te blijven. De nieuwe bouwvolumes worden nauwkeurig geplaatst, veelal aan de randen (of op de uiteinden) van de huidige hallen. Hierdoor blijven de kenmerkende sheddaken met hun afhankelijkheid van het noorderlicht zo goed mogelijk functioneren en beleefbaar in het plangebied.
De bouwhoogten van de nieuwe bouwvolumes lopen geleidelijk op vanuit het zuidoosten naar het noordwesten richting de spoorzone.  Dit om een organische overgang vanuit de bestaande woonwijken Maasniel en 't Vrijveld te bevorderen.

In het SSO zijn zoekgebieden aangegeven die in dit BKP nader uitgewerkt zijn tot een voorkeurlocatie voor de drie hoogteaccenten. In de memo 'afweging hoogteaccent 60 meter op drie locaties' is dit op hoofdlijnen onderzocht (zie bijlage 4 bij het BP). Hoogteaccenten dienen op ruime afstand van elkaar te staan. In onderstaande afbeelding zijn de hoogteaccenten aangegeven op basis van de maximale bouwhoogtes in het toekomstige bestemmingsplan.  De accenten zijn een oriëntatiepunt in de omgeving en zijn als landmark om deze reden op strategische punten in het plangebied gepositioneerd. Aan de Dr. Philipslaan wordt een drietal losse bouwvolumes geplaatst. Deze lopen in hoogte op van zuid naar noord met een hoogteaccent, gebouw SR aan het Ketelplein tot maximaal 60m. Dit hoogteaccent markeert, vanuit de binnenstad kijkend, het Weerstand terrein. Dit is de belangrijkste buitenruimte voor ontmoeting op Weerstand. Aan de Weerstandslaan en het Cuyperspark is gebouw Z, een terrasvormig bouwvolume tot maximaal 48m geplaatst. Vanaf de noordzijde van de Bredeweg richting het oosten loopt het bouwensemble  in bouwdeel AB op van 12m tot maximaal 36m aan de westzijde. Aan de zuidzijde van de Bredeweg is een accent tot 24m mogelijk. De principes voor de hoogteopbouw vanuit de omliggende context is hieronder verbeeld.



*Schema met organische hoogteopbouw vanuit de context*

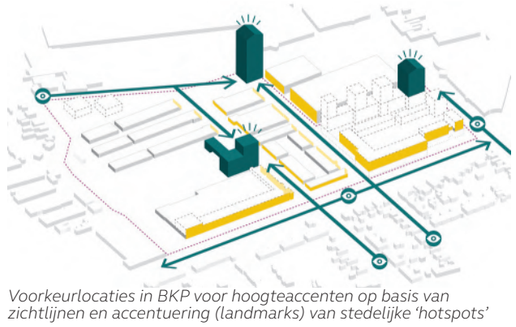



*Isometrie van nieuwe toevoegingen (oranje volumes) ten opzichte van de bestaande bebouwing en 3 hoogteaccenten*

De bestaande 'parels', het industriële erfgoed met toegevoegde accenten als oriëntatiepunten in belangrijke zichtassen vanuit de context naar het Weerstandterrein zijn door stedenbouwkundig onderzoek bepaald. De landmarks, nieuwe 'parels' bepalen de positie van Weerstand in de stad. Op Weerstand zelf markeren de accenten de stedelijke 'hotspots'. De plek waar Weerstanders en de stad elkaar ontmoeten. In de verbeeldingen hieronder is dit schematisch verbeeld.



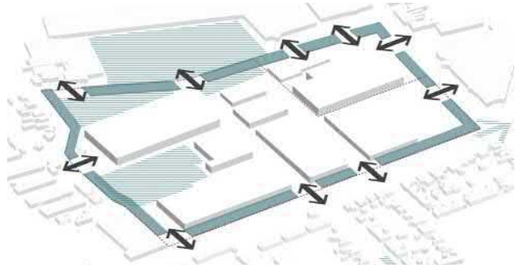

*Zoeklocaties voor hoogteaccenten in het SSO*

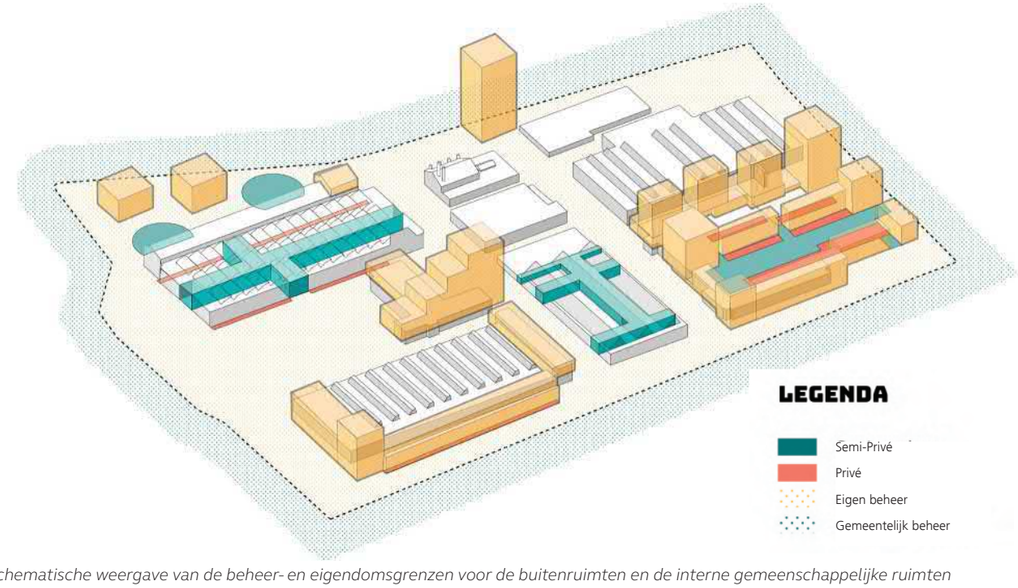


*Voorkeurlocaties in BKP voor hoogteaccenten op basis van zichtlijnen en accentuering (landmarks) van stedelijke 'hotspots'*

## TOEGANKELIJKHEID

Het terrein is op hoofdlijnen publiek toegankelijk. Het terrein blijft in eigen beheer en daardoor is het handhaven van een unieke identiteit mogelijk binnen de gestelde contour. Binnen het eigen terrein wordt er onderscheid gemaakt in semi-openbaar en privé.  De semi-openbare delen zijn in de avonduren en tijdens events mogelijk afsluitbaar. Deze overgangen in de buitenruimten worden verderop in het BKP behandeld. Er worden meerdere toegangen naar de omgeving gerealiseerd.

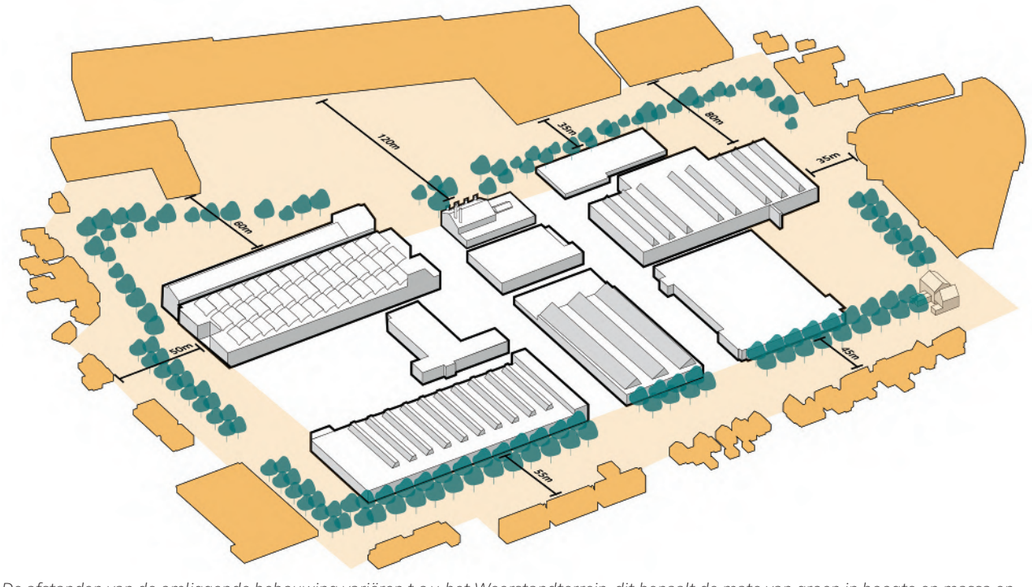





*Schematische weergave van de beheer- en eigendomsgrenzen voor de buitenruimten en de interne gemeenschappelijke ruimten*

## RELATIE TOT CONTEXT

Een heel belangrijke bouwsteen voor het Weerstandterrein is de groene overgangszone rondom het terrein. Die groene zone, bestaand uit met name laanbomen & hagen, dient als overgang tussen de nieuwe ontwikkelingen op het Weerstandterrein en de bestaande context. Ook zorgt het ervoor dat er op het terrein een open en groen karakter ontstaat en er tegelijkertijd sturing is naar verschillende herkenbare entrees. Een transformatie van het gesloten bestaande spijlen- en gaas hekwerk naar open groene hagen en bomen.
Deze 'groene overgangszone' wordt op een aantal strategische plekken opengewerkt om ruim voldoende toegang te verschaffen tot het Weerstandterrein. De hagen zijn gemiddeld 1,30 meter hoog, waardoor er altijd doorzicht is op ooghoogte (standpunt volwassen persoon). Omdat de context van het Weerstandterrein verschillende stijlkenmerken en typologieën kent van de woningen en commerciële bebouwing in de omliggende wijken, functioneert de groene overgangszone ook als overgangszone om nieuwe stijlen te introduceren op het Weerstandterrein. Dit geldt uiteraard ook voor het verschil in korrelgrootte.  De groene overgangszone varieert rondom in maat en functie waardoor het verschillende verschijningsvormen kent: neem het parkeerbos aan de zuidzijde (met meerdere boomsoorten), de bestaande beukenhaag aan de Dr. Philipslaan of een in 2022 aangeplante meidoornhaag over de gehele lengte aan de Bredeweg.




*De afstanden van de omliggende bebouwing variëren t.o.v. het Weerstandterrein, dit bepaalt de mate van groen in hoogte en massa en hoe het ervaren kan worden vanuit de context.*



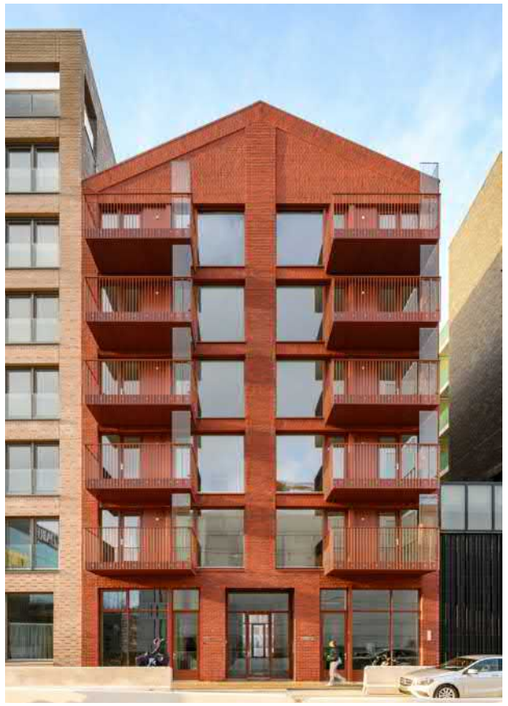
# 3 ALGEMENE ARCHITECTONISCHE UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT

## ARCHITECTONISCHE UITSTRALING

Het Weerstandterrein kenmerkt zich door de oude industriële loodsen van Philips en ligt nu als een soort gesloten enclave binnen Roermond. Het terrein dient een open karakter te krijgen waarbij de herkenbaarheid van het terrein gewaarborgd blijft.

De variërende sheddaken op de huidige hallen zijn van hoge architectonische waarde. Nieuwe aanliggende architectuur met deze hallen dienen contrasterend te zijn, met uitzondering van de nieuwbouw op de positie van hal AB. Hierdoor ontstaan er combinaties van oude industriële ensembles met hedendaagse nieuwbouw. De juiste toepassing van materialen zal de authentieke identiteit van het Weerstandterrein op een frisse manier versterken.
Een ander belangrijk element is dat de menselijke maat gewaarborgd blijft. Door de grote industriële hallen is van belang dat de opbouw van de bouwblokken zorgvuldig gebeurt. In samenhang met de invulling van de plinten, entrees en overgangen van openbaar naar privé. Bovenstaande zal in de volgende hoofdstukken verder toegelicht worden.

Groene natuur inclusieve architectuur is een belangrijk thema voor de bestaande en nieuwe bouwvolumes. Dit kan in de vorm van bijvoorbeeld klimplanten (gevelgroen) tegen de bestaande en nieuwe gevels, het realiseren van dakgroen en daktuinen op niveau (zie specifieke deeluitwerkingen) en het integreren van nestkasten en andere schuilgelegenheden. Maar 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. We 'besparen' in dit plan de buitenruimte door nieuwbouw volumes veelal op en aan bestaande bouwvolumes te koppelen.



*Moderne baksteen gevel*



*Nieuwe gevelbekleding t.o.v. bestaand casco*

## NATUUR INCLUSIEF BOUWEN

Het toepassen van natuur inclusieve maatregelen heeft een positief effect op de leefomgeving, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Niet alleen op warme dagen heeft het groen een verkoelende werking, maar het biedt ook oplossingen voor droogte en wateroverlast. Het kan tevens een extra gebruiksruimte vormen als daktuin in de stad.

De natuur inclusieve maatregelen hebben ook een effect op de beeldkwaliteit van gebouwen. Deze dienen dan ook op de juiste manier toegepast te worden.

Groen, sedum en klimplanten bedekken minimaal 20% van de gevels en daken van een nieuw gebouw. Voor groene daken is maatwerk vereist per gebouw. Je hebt te maken met bestaande gebouwen en nieuwbouw met verschillende draagconstructies. Er zijn 5 vormen die we aanhouden op het Weerstandterrein:

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

Voor woongebouwen geldt dat voor iedere nieuw aangelegde woning minimaal 1 nestgelegenheid wordt geïntegreerd voor vleermuizen of vogels. In het geval van een functionele toepassing van een gebouw, niet zijnde wonen, wordt er per 100m$^2$ een nestnestgelegenheid ingepast.
Per gebouw moet er in de openbare ruimte een insectenhotel geplaatst worden.



*Insectenhotel*



*Nestkasten integraal ontworpen in de gevel*



*Modulair groen gevelsysteem*



*Groene daken*



*Geveltuinen met deels begroeide gevels*



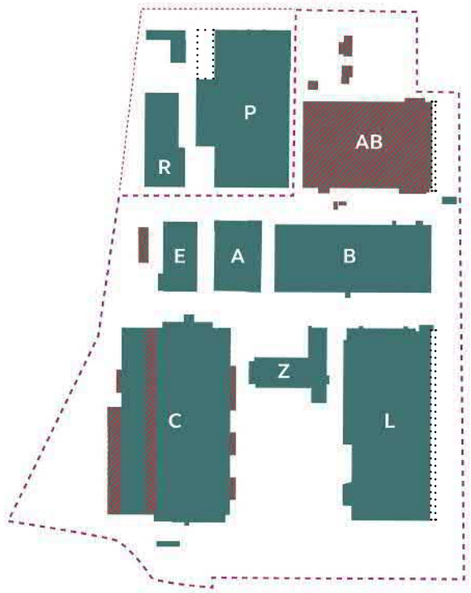
## ALGEMENE ARCHITECTONISCHE SPELREGELS

De rooilijnen van de bestaande hallen worden zoveel mogelijke teruggebracht in originele staat. De hoofdbouwvolumes blijven gehandhaafd met uitzondering aan de Bredeweg waar de rooilijn 3 m richting de Bredeweg verschuift.
Het functionele ‘grid’ van de industriële gebouwen vormt het raamwerk waarbinnen gewerkt kan worden. Optoppingen op de bestaande hallen kunnen tot maximaal 3 meter uitkragen. Met uitzondering van Hal Z.

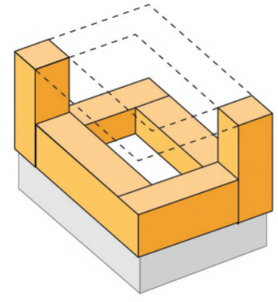
Op het Weerstandterrein staan een aantal cultuurhistorisch interessante gebouwen (Hal A, B, C, L, E en O) die zich kenmerken door de sheddaken en of een industriële uitstraling en sfeer.  Dit geldt ook voor hal P die noordelijk van Weerstand aan de Maasnielderweg ligt en waar Sijben Keukens in is gevestigd. Deze industriële kwaliteiten dienen gewaarborgd te blijven en versterkt te worden door de kapstructuur door te zetten in een aantal nieuwe volumes. Dit kan een 1-op-1 vertaling zijn van oud naar nieuw of door het implementeren van nieuwe sheddak typologieën.

Alle gebouwen/ bouwvolumes worden zo alzijdig mogelijk ingericht. Op het terrein zijn geen voor- of achterkanten. Dit benadrukt de beleving van een campusterrein. Dit bevordert ook de sociale veiligheid en levendigheid op het terrein. Op de locatie van de huidige hal AB gaan we uit van een nieuw hybride stadsblok/ ensemble van bouwvolumes.

De volgende pagina’s behandelen de verschillende principes voor hybride gebouwvolumes en stadsblokken. Hierdoor ontstaat er een hoge mate aan variatie en ruimtelijke kwaliteit op Weerstand.




*Bestaande hallen met oorspronkelijke benaming. Hal AB en de ongenummerde gebouwtjes en gebouwdelen worden geamoveerd in de toekomstige situatie.*



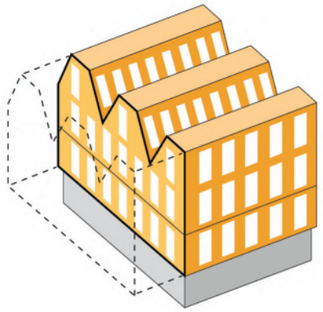
### HOOGTE-ACCENTEN

*Hoogte-accenten situeren op de hoeken van bouwvolume*



*Referentie: Robin Wood Amsterdam (Marc Koehler Architects)*

## ALGEMENE ARCHITECTONISCHE SPELREGELS

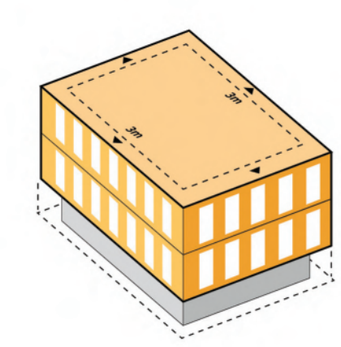


### OPTOPPINGEN EN KAPVORMEN

*Optoppingen met kap refereren naar kenmerkende kapvormen oude hallen*



*Referentie: Hotel Modez, Arnhem*




### UITKRAGEN

*Bestaande rooilijnen aanhouden, optoppingen mogen uitkragen circa 3m uit de rooilijn*



*Referentie: Het Platform, Amersfoort*



### ALZIJDIGHEID

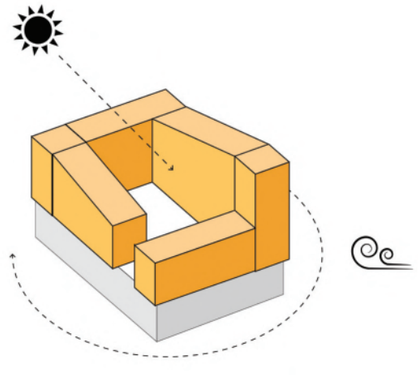
*Alzijdig bouwblok*



*Referentie: Funenpark, Amsterdam*





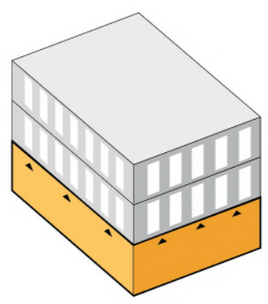


### ZON & WIND

*Bouwfysische verhoudingen optimaliseren*



*Referentie: BIG, Noorwegen 79 & Park*

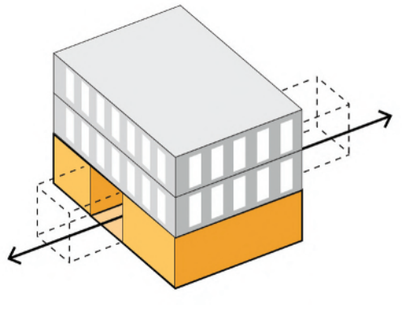


### PLINTHOOGTE

*Hoogte plint rondom circa 6 meter*



*Referentie: Amsterdam Noord Pontkade*



### DOORSNIJDINGEN

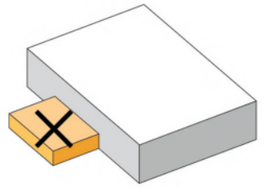
*Publieke routes en toegangen op maaiveld niveau*



*Referentie: Funenpark, Amsterdam, NL architects*

## SPELREGELS BOUWINTERVENTIES

### SLOOP



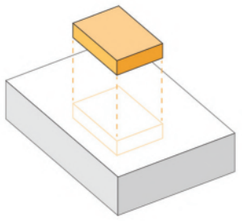
**UITGANGSPUNTEN**

- Contouren aanheling gesloopte onderdelen op gevel bestaand gebouw blijven zichtbaar



*Blanche Dael Branderij, Maastricht*

### BOX IN A BOX



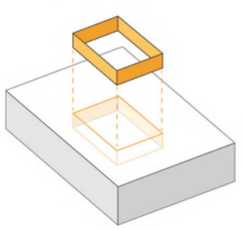
**UITGANGSPUNTEN**

- Nieuwe box is in contrasterende materialisering en/of kleur uitgevoerd ten opzichte van het bestaande gebouw



*Wooden Structure Launchlabs, Basel*

### ATRIUM/ VIDE



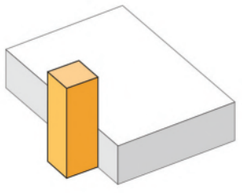
**UITGANGSPUNTEN**

- Een vide/atrium moet altijd voorzien van een transparante of open bovenzijde



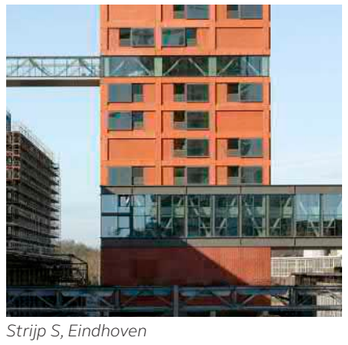
*Lambeth Civic Quarter, Brixton*

### AANBOUW



**UITGANGSPUNTEN**

- Aanbouw is in contrasterende materialisering en/of kleur uitgevoerd ten opzichte van bestaande gebouw

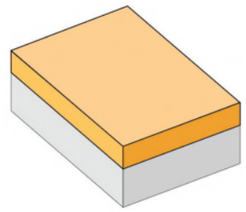


*Strijp S, Eindhoven*





### OPTOPPING



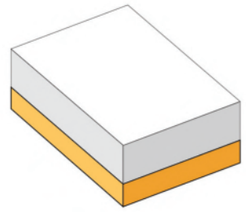
**UITGANGSPUNTEN**

- Optopping is in contrasterende materialisering en/of kleur uitgevoerd ten opzichte van bestaande gebouw



*Het Platform, Amersfoort*

### ONDERTOPPING



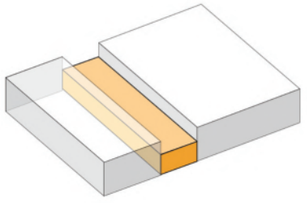
**UITGANGSPUNTEN**

- Ondertopping is in contrasterende materialisering en/of kleur uitgevoerd ten opzichte van bestaande gebouw



*De Smederij, NDSM Werf*

### AANHELING



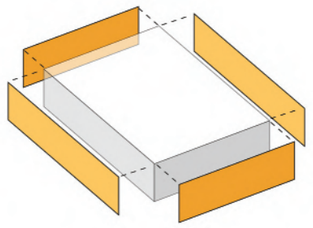
**UITGANGSPUNTEN**

- Aanheling is in contrasterende materialisering en/of kleur uitgevoerd ten opzichte van bestaande gebouw



*Centre Hawkinsbrown, Plumstead*

### NIEUWE SCHIL



**UITGANGSPUNTEN**

- Nieuwe schil is in contrasterende materialisering en/of kleur uitgevoerd ten opzichte van bestaande gebouw
- Nieuwe schil moet als eenheid in materiaal worden uitgevoerd



*Museum of Contemporary Art, Moscow, OMA*

## MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK

Nieuwe circulaire materiaaltoepassingen voor het Weerstandterrein moeten aansluiten op het huidige DNA van de plek. Het karakter van de huidige gebouwen kan worden samengevat in bruin/rode baksteen, glas, staal en beton. Deze beeldkwaliteit van de bestaande materialen met het industriële karakter dient te worden gehandhaafd.
Nieuwe materialen moeten contrasterend zijn met het bestaande in kleur en/of toepassing. Zolang ze maar het industriële karakter en de identiteit van de plek versterken.
Een algemeen uitgangspunt is dat de materialen hoogwaardig, duurzaam, en tijdloos zijn. Ook is de remontabelheid ten behoeve van toekomstig hergebruik een van de belangrijke wensen.
Het gebruik van circulaire materialen wordt aangemoedigd zonder dat het heel zichtbaar moet zijn in de bevestigingen en overgangen van de montages.

Ieder nieuw bouwvolume of korrel binnen een bouwvolume heeft een duidelijk hoofdmateriaal, zoals de bestaande gebouwen in hoofdzaak in baksteen zijn uitgevoerd. Bij optoppingen op bestaande hallen moet worden gewerkt met een nieuw hoofdmateriaal. Hout als gevel en/of constructiemateriaal verlangd een zorgvuldige en duurzame detaillering en is een voorbeeld van een contrastrijk materiaal met een lage ‘carbon foorprint’.  Voor het kleurenpalet van alle gevels en bestratingen op het gehele terrein en alle gebouwen geldt (bak)stenen in de tinten roodbruin tot bruin, grijs tot antraciet. Voor de beton en natuursteen elementen van lichtgrijs tot antraciet. Voor metaal geldt van gegalvaniseerd, gepoedercoat, tussen zwart, grijs en metallic. En bij uitzondering een contrasterende kleur voor de optopping van hal Z en de optopping van hal L zuidzijde. (zie contrast in onderstaande referenties)



*kleurpalet materialen*



*Contrasterende constructie elementen.*
*Referentie: Prada fondazione Milan, OMA*



*Contrasterende constructie elementen. Ref. Cobe architects.*



*Contrasterende constructie elementen.*
*Referentie: Prada fondazione Milan, OMA*

# CIRCULAIRE & BIO-BASED MATERIALEN



*Houten gevelbekleding CPO Boschveld - Den Bosch*



*Houtwerk verduurzaamd met de Japanse Shou Sugi Ban techniek*



*Renovatie de Potgieter met Leemstucwerk - Amsterdam*



*Houtskeletbouw Triodos Bank - Driebergen Zeist*



*Cross laminated timber (CLT) constructies - Oregon State University*



*CLT zichtbaar door transparante gevel s- Oregon State University*

### UITGANGSPUNTEN

- Nieuwbouw en renovatie dienen zoveel mogelijk gebruik te maken van biobased materialen
- Houtskeletbouw, gevels met hennep/ jute isolatie toepassen, houten daken met vlasisolatie

- Daken nieuwe gebouwen zijn bekleed met biobased dakbedekkingen zoals biobased EPDM-rubber, platte daken en hellende daken op het noorden zijn voorzien van intensieve vegetatie

# TRANSPARANTE & GLAS / MATERIALEN






*Bestaande stalen kozijnen hal B, Weerstand Roermond*






*Kozijnen met industrieel karakter*





*Transparante kassen van biobased plastics/ polycarbonaat*

### UITGANGSPUNTEN

- Raampartijen refererend aan industriële karakter (roedes, groot formaat, staal)
- Translucent materiaal zoveel mogelijk op basis van biobased materiaal of hergebruikt materiaal
- Circulariteit: hergebruik van bestaande kasconstructies, raampartijen en kozijnen

# METAAL



*Buizenstraten Weerstandterrein Roermond*



*Buizenstraten en trappartijen Strijp S Eindhoven*



*Geperforeerde afscheidingen balkons en galerijen (little C Rotterdam)*



*Geperforeerde afscheidingen balkons en galerijen (little C Rotterdam)*



*Cortenstalen plantenbakken (Little C Rotterdam)*



*Optoppingen d.m.v. aluminium elementen, Axel Vervoordt Antwerpen*

## UITGANGSPUNTEN

- Behandeling: poedercoat, gegalvaniseerd of cortenstaal
- Verschillende varianten mogelijk; geperforeerd in verschillende patronen, strekmetaal

# METSELWERK



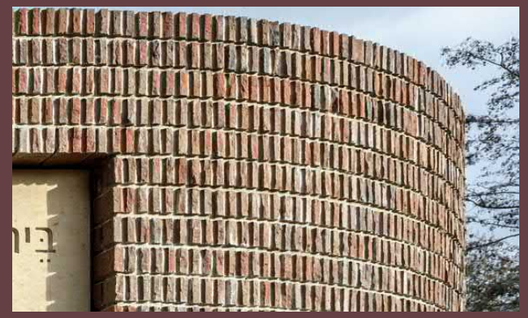

*Circulair metselwerk*



*Metselwerk HAl C, Weerstand Roermond*



*Nieuw metselwerk, met historische uitstraling, little C, Rotterdam*



*Patroon in metselwerk, Jan Loerakker, Amsterdam*



*Bakstenen randen, De vrije kade, Amsterdam*



*Patroon in metselwerk, Marc Koehler Architects, Amsterdam*

## UITGANGSPUNTEN

- Aanbrengen accenten en patronen in geval van versterking van de identiteit of verlevendiging van gevels. Denk aan verspringende verbanden of geglazuurde stenen
- Verbanden en voegmaten dienen zorgvuldig te worden gedetailleerd

# BETON



*Betontegels*



*Huidige stelconplaten op het Weerstandterrein Roermond*



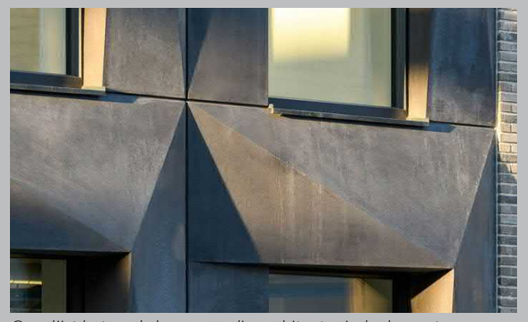
*Beton in plint*



*Combinatie van natuursteen met Beton*



*Tegels en beton vullen elkaar aan*



*Gepolijst beton als hoogwaardig architectonisch element, accentuering raampartijen*

## UITGANGSPUNTEN

- Duurzame productie van het beton is wenselijk en mogelijkheid tot circulair gebruik van betonelementen
- Verschillende varianten mogelijk; schoonbeton, structuurbeton, gepolijst beton

# HOUT



*Tijdelijke afscheiding door circulair hout, Weerstand Roermond*



*Tijdelijke afscheiding door circulair hout, Weerstand Roermond*



*Houtconstructie zichtbaar in interieur*



*Open houtconstructie creëert transparantie*



*Entree Schieblock Rotterdam, ZUS architects*



*Hout voor constructies in de hallen*

## UITGANGSPUNTEN

- Hout gebruiken als constructie, gevelbekleding en tijdelijke terreinafscheidingen
- Natuurlijke houten kleur behouden of natuurlijke behandeling (geen verf)

## ENTREES EN TOEGANGEN

Om een levendige plint te bereiken, geldt in het plangebied een minimale vrije hoogte van 3,20 meter op de begane grond voor nieuwe gebouwen. De begane grond van een woning ligt max. 1,20m hoger dan het maaiveld niveau om te voorkomen dat er op begane grond inpandig geparkeerd gaat worden. Parkeren kan wel half verdiept in een parkeerbak, hierdoor ontstaan bel-etages met opgaande trappen. Collectieve gebouwen worden voorzien van een uitnodigende entree.

### UITGANGSPUNTEN

- Plint heeft een vrije hoogte van min. 3,2m vanaf begane grond
- Begane grond woning ligt max. 1,2m hoger dan het maaiveld
- Entrees dienen integraal en uitnodigend te worden vormgegeven
- Fiets- en autoparkeer toegangen dienen integraal en gezamenlijk ontworpen te worden met een juiste verdeling in de gevel om een levendige plint te bewaken



*Hoge detaillering entrees (referentie: little C)*



*Raampartij entree loopt verticaal door in bovenverdiepingen (Referentie: Roermond Eiermijn)*

## BALKONS

In nagenoeg alle bouwvolumes wordt er ook ruimte geboden aan uitkragingen, zoals balkons of erkers. Maar ook aan interne buitenruimtes zoals loggia's en interne balkons. De uitkragingen en interne buitenruimtes vormen een integraal onderdeel van de gevel. Met de juiste afwisseling en niet te veel repetitie. Doorvalbeveiligingen en balkon-omheiningen dienen met grote zorg en als eenheid te zijn ontworpen. Interactie tussen de balkons is mogelijk op gepaste afstand. Er dient rekening te worden gehouden met bezonning en de projectie van boomkronen in het openbare gebied.

### UITGANGSPUNTEN

- Het aanzicht van de onderzijde van de balkons dient hoogwaardig te zijn afgewerkt
- De uitkragingen en interne buitenruimtes vormen een integraal onderdeel van de gevel en kunnen afsluitbaar worden gemaakt voor weer, wind en geluid.
- Balkons hebben een minimaal oppervlakte van 5 m2 met een breedte/diepte van min 1,5m
- Omheidingen en valbeveilingen dienen integraal als eenheid te worden ontworpen met de balkons
- Aan de gevel en op de balkons is het verboden om antennes of schotels te plaatsen



*Lage balkons dicht op het maaiveld voor interactie met straat*



*Ruime uitkragingen met hoogwaardig afgewerkte onderzijden*



## KAPVORM EN DAKEN

De huidige kapvormen op het Weerstandterrein zijn opvallende architectonische elementen. Hal C met de karakteristieke betonnen schaaldelen of Hal L met de sheddaken. Deze kapvormen zijn vanuit functionaliteit ontworpen om noorderlicht in de fabriekshallen te halen.

Dit uitgangspunt kan herhaald worden voor nieuwbouw als inspiratiebron. Hierdoor ontstaan verwijzingen naar het verleden. De functionaliteit om het noorderlicht naar binnen te halen is dan van onderschikt belang. Belangrijk is dat het gedoseerd moet worden toegepast waardoor er een bepaalde rust ontstaat op het gehele terrein. Het is een wisselwerking tussen platte daken, gekromde daken en sheddaken. Het materiaal van de gevel kan doorlopen in het dak.

Alle dakvormen kunnen ingericht worden voor PV-cellen (mits juiste zonoriëntatie en weinig verlies door slagschaduw). Bij de gekromde daken zal dit d.m.v. folie of gekromde pv-cellen worden gerealiseerd. Belangrijk dat er blackpanels worden gebruikt zonder contrasterende patronen.

De verschillende goothoogten per wooneenheid onderling afstemmen en oplossen door maatwerk. Mogelijke dakkapellen zijn een integraal onderdeel van de architectuur en zullen al voor toekomstige dakkappellen moeten worden vastgelegd.

Op de platte daken zijn verschillende programma's en functies denkbaar. Hier gaan we verder op in bij het thema: daktuinen.

### UITGANGSPUNTEN

- Alle dakvormen kunnen ingericht worden voor PV-cellen
- Goten worden geïntegreerd met een inwendig hemelwater afvoer (HWA)
- Dakkapellen en andere opbouwen vormen integraal onderdeel van de architectuur (ook in toekomstige gevallen)
- Voor groene daken, natuurvriendelijk bouwen is maatwerk vereist per gebouw



*Speelse verspringingen schuine daken*



*Overgang dakvorm in gevel*

## AUTO & FIETSPARKEREN INPANDIG

De parkeergarages zijn gebruiksvriendelijk, hebben een hoogwaardige uitstraling met veel licht en duidelijke oriëntatiepunten. De stijgpunten naar de binnentuinen, woningen en/of ander programma zijn goed ruimtelijk verdeeld.
Het gebruik en beheer van deze gemeenschappelijke voorzieningen wordt in het beheerplan voor Weerstand en de huisregelementen van de gebouwen uitgewerkt. Hierin is de link met het beeldkwaliteitsplan. Gebruik en beheer bepalen in hoge mate de uiteindelijk beeldkwaliteit.

### UITGANGSPUNTEN

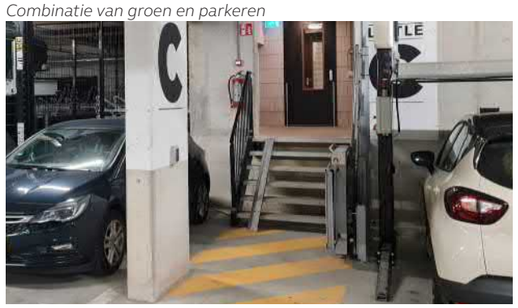
- Gebruiksvriendelijke en hoogwaardige uitstraling met heldere routing en duidelijke markeringen
- Stijgpunten ruimtelijk goed verdelen en combineren met daglicht toetreding



*Combinatie van groen en parkeren*



*Duidelijke markeringen routing en bestemmingen*



*Meerlaags parkeren d.m.v. autolift, duidelijk zoneren met meerdere interne toegangen*




*Daglichttoetreding via stijgpunten*



## NUTSRUIMTES & SCHAKELKASTEN

De huidige nutsruimtes die autonoom op het terrein staan handhaven en in de huidige uitstraling behouden of groen inpassen. Nieuwe nutsvoorzieningen inpandig in de gevel oplossen (niet op de hoeken situeren) of ondergronds. Kleinere schakelkasten altijd groeperen of gezamenlijk wegwerken achter een toegankelijke schil.

### UITGANGSPUNTEN

- Kasten dienen ondergronds en integraal met straatwerk te worden ingepast
- Meerdere kasten altijd clusteren waar mogelijk (boven- en ondergronds)
- Indien onmogelijk ondergronds dan Installatiekasten zoveel mogelijk integreren of groeperen met groen
- Bij inpandig verwerken in de gevel niet op de hoeken inpassen.
- Kleur: installatiekasten antraciet met anti-graffiti/ aanplak laag



*PUTkast (situatie gesloten)*



*PUTkast (situatie boven maaiveld )*



*Installatie kast in het trottoir voor de gevel*



*Installatiekasten inpandig in de rooilijn opgelost*



*Installatiekast autonoom in de verharding*

## (FIETS)BERGINGEN

Bergingen dienen integraal te worden ontworpen. De bergingen bij de CPO kunnen alleen inpandig in de voorgevel worden opgenomen. In de parkeergarage (positie huidige hal AB) en op de begane grond in hal L en hal C worden ze als collectief element opgenomen. Bij grondgebonden woningen kunnen (fiets) bergingen achter op het terrein geplaatst worden. Het materiaal van bouwvolume en berging moet uniform zijn. Dus geen gemetselde bakstenen woning met een houten berging.

### UITGANGSPUNTEN

- Bergingen dienen integraal te worden ontworpen met de architectuur van het gebouw dus geen losse vrijstaande bergingen of fietsenstallingen
- De voorkeur gaat uit van inpandige fietsbergingen op maaiveldniveau (met zichtbare entree) om het fietsen te bevorderen
- Inpandige bergingen nooit op de hoeken plaatsen



*Berging en tuinmuren integreren met bestaande bouw*



*Berging vrijstaand achter op perceel*



*Bergingen integreren in eenduidig materiaal (Eiermijn, Roermond)*



*Aanbouw in afwijkend materiaal (Kapel in t Zand, Roermond)*



*Bergingen en tuinmuren integreren in eenduidig materiaal (Maastricht)*



*Bergingen als vrijstaande units op het binnenterrein*





## INSTALLATIES

Airco's, afzuigsystemen, ventilatiesystemen dienen niet aan gevels gehangen te worden, mits het een industrieel karakter heeft passende bij de uitstraling van de huidige installaties (zoals de al aanwezige buizenstraten en de schoorstenen van het ketelhuis). Nieuwe installaties op daken dienen weggewerkt te zijn achter opstaande gevelranden of in een daarvoor ontworpen schil. Kleurenschil of installaties: gegalvaniseerd staal of antraciet.

### UITGANGSPUNTEN

- Installaties wegwerken achter doorlopende geveldelen of extra schil
- Installaties groeperen centraal op het dakvlak
- Geen installaties op hellende daken



*Installaties wegwerken achter strekmetalen schil*



*Installatie vrijstaand op hellend dak*





*Installaties wegwerken achter doorlopende geveldelen*



*Installatie niet geïntegreerd*



*Installaties centraal groeperen als eiland centraal op het dakvlak*



*Installaties niet geïntegreerd*

# 4 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

## UITSTRALING BUITENRUIMTE

Bij de inrichting van de buitenruimte zijn goede onderlinge verbindingen en structuren van belang. Dit ter bevordering van de biodiversiteit, de ecologische waarden en de verbetering van de luchtkwaliteit.
Op het Weerstandterrein is na 15 jaar van weinig tot nauwelijks menselijke activiteiten een wildgroei en diversiteit ontstaan van bestaande beplantingsstructuren gemixt met pioniersvegetatie (o.a. dennen, berken, hemelbomen & vlinderstruiken) waar de lokale fauna duidelijk van heeft geprofiteerd. De ontwerpopgave van de buitenruimte heeft dan ook als uitdaging hoe we de 'aangeharkte' sfeer (ten tijde van Philips) kunnen combineren met de spontane groei van de 15 jaar erna.

Voor de biodiversiteit is met name de heesterlaag van belang voor bevordering van de microfauna. De huidige beplantingszones met een hoge ecologische waarde zijn gebaat bij een extensief beheer. Door het realiseren van nieuwe type buitenruimten op het Weerstandterrein als patiotuinen, daktuinen, balkontuinen en collectieve binnentuinen wordt de biodiversiteit en soortenvariatie ook vergroot. Met dit ontwerp komt er een rijke variatie aan verschillende types buitenruimten die onderling zijn verbonden. In de volgende paragrafen wordt de bijbehorende beeldkwaliteit uiteengezet.

Het gebruik en beheer van deze buitenruimte en gemeenschappelijke voorzieningen wordt in het beheerplan voor Weerstand en de huisregelementen van de gebouwen uitgewerkt. Hierin is de link met het beeldkwaliteitsplan geborgd en kan getoetst worden aan de uitgangspunten. Gebruik en beheer bepalen in hoge mate de uiteindelijk beeldkwaliteit.



*Vergroenen straatprofielen tegen hittestress en opvangen van hemelwater*



*Centraal Park (referentie Kröller-Müller Museumpark)*



*Watertuinen bevorderen ecologie*



*Water elementen in de openbare ruimte*



*Daktuinen*



*Route boven maaiveld (referentie; Highline New York)*



*Margezones*



*Behoud van uitstraling fabriekspanden en buitenruimte*



*Uitnodiging tot bewegen/sporten*

## KARAKTER BUITENRUIMTE

Het karakter van de buitenruimte is over het algemeen genomen robuust en stoer. Wonen in deze sfeer is nog uniek voor Roermond. De karakteristieke huidige materialen van spanten, buizenstraten en stelconplaten dragen hieraan bij. De groenzones zijn duidelijk gedefinieerd en kunnen tegen een stootje. De buitenruimte is adaptief te noemen. Nieuwe soorten (buiten de invasieve) krijgen hier de kans; zowel inheems als exotisch. In beplantingskeuzes dient men rekening te houden met veerkrachtige soorten. Soorten die goed met droge als natte omstandigheden kunnen omgaan.  Er zullen verschillende successie stadia worden doorlopen. Concurrentie is tot bepaalde mate goed binnen de verschillende biotopen. Aan de beherende partij om dit in goed banen te leiden/snoeien.  Het geheel is omkaderd met een kenmerkende ecologisch waardevolle heg van meidoorn en sleedoorn. De bestaande Carpinushaag (haagbeuk) wordt behouden aan de westzijde van het terrein. Het huidige bomenbestand blijft zoveel mogelijk intact op de hoofdassen (Weerstandlaan en Transistorlaan). Het spontane opschot in het centrale park achter gebouw Z wordt verwijderd op een paar solitaire bomen na. In combinatie met de architectuur worden gevels voorzien van klimstructuren via spanten of kabels waardoor gevels ook vergroenen d.m.v. klimplanten, de zogenaamde 'mussenslingers'.
De daktuinen, watertuinen, balkontuinen en binnentuinen verlangen maatwerk met specifieke beplantingsplannen, irrigatiesystemen en bemesting voorzieningen voor een zo goed mogelijk resultaat.











## DAKTUINEN

De daktuinen vormen een heel belangrijk onderdeel van de nieuwbouw typologieën op het Weerstandterrein. De appartementen en loftwoningen hebben namelijk ruime balkonmaten om groen op hoogte te realiseren. Ook de collectieve tuin in het hybride blok AB wordt als daktuin gedefinieerd. De dak- en balkontuinen zorgen voor een groene atmosfeer met de nodige verkoeling (ook intern) door betere isolatiewaarden van het dak. Ook draagt het bij aan de lokale biodiversiteit en gezondheid van de bewoners. De vegetatievormen van deze daktuinen zijn divers. Van sedumdaken tot potplanten en van 'hanging baskets' met klimmers tot bomen in een ruim vegetatiedek.

Voor de collectieve tuin binnen het hybrideblok AB zal een goede draagconstructie en voldoende dik vegetatiedek moeten worden gerealiseerd om hier bomen van een minimaal 2de orde te kunnen plaatsen onder goede groeiomstandigheden.



*Dakterras*



*Sedumdak*



*Bomen voorzien de binnentuin van schaduw en privacy*



*Terrasdaken met voorzieningen beplanting*

## STANDAARD SYSTEEM OPBOUW DAKTUIN

Groene daken zijn er in alle soorten en maten met ieder specifieke eigenschappen en groeiomstandigheden. Voor de opbouw van een daktuin staat hieronder een voorbeeld hoe om te gaan met het grondpakket en de groeiomstandigheden. Voor de vereisten van andere soorten groene daken zoals; het lichtgewicht groene dak, natuurdak, retentiedak, publieke dak en zonnedak, verwijzen we naar de brochure Groene Daken van Arcadis Landschapsarchitectuur en Stedenbouw.

https://issuu.com/arcadislandscape/docs/20230612_arcadis_brochure_green_roofs_short

### UITGANGSPUNTEN

- Voor bomen op de daktuin een voldoende dik vegetatiedek (vanaf 600mm dik) aanbrengen zodat ook bomen van 2de orde grootte onder goede groeiomstandigheden geplant kunnen worden




| | |
|---|---|
| 1. Vegetation layer - Perennials, woody plants, trees | |
| 2. Intensive substrate | 300-350 mm |
| 3. Aeration substrate | from 300 mm |
| 4. Filter fleece | 1 mm |
| 5. Drainage and storage board | 40-60 mm |
| 6. Protection and storage fleece | 9 mm |
| 7. Roof layers with root protection membrane | |

## TOEGANG BINNENTUINEN

De toegang van binnentuinen is duidelijk en overzichtelijk. Trappartijen zijn (bij afwezigheid van raampartijen in de gevel aan de trapwangen) voorzien van groenstroken of verbijzonderingen in de vorm van materiaal of kunst of verlichting. De binnentuinen zijn voorzien van minimaal 1 hellingbaan en/of traplift voor minder valide gebruikers. De toegangen van de binnentuinen hebben bij gebruik van een publieke trap een minimale breedtemaat van 3,5 meter. Ook bij onderdoorgangen dient de maat ruim genomen te worden in breedte en hoogte voor toegankelijkheid, zichtbaarheid en sociale veiligheid.

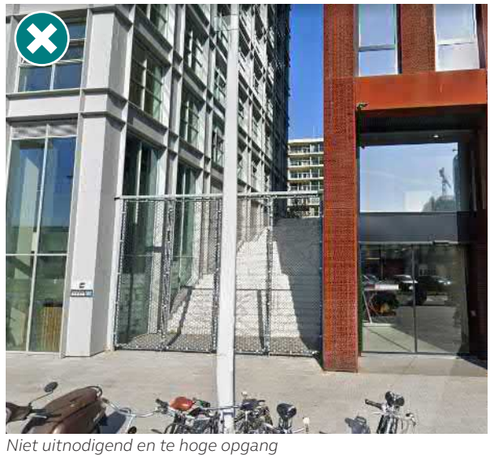
### UITGANGSPUNTEN

- Toegang naar binnentuinen zijn uitnodigend.
- Wens: raampartijen aan zijkant toegangen binnentuin, voorzien van groenstroken



*Uitnodigende entree met 3d print tegelwand*


*Trap is breed en uitnodigend (+) Het aangrenzende gebouw heeft geen raampartij (-)*


*Niet uitnodigend en te hoge opgang*


*Plantenbakken hebben klimstructuren aan de gevelwand*

## MARGEZONES

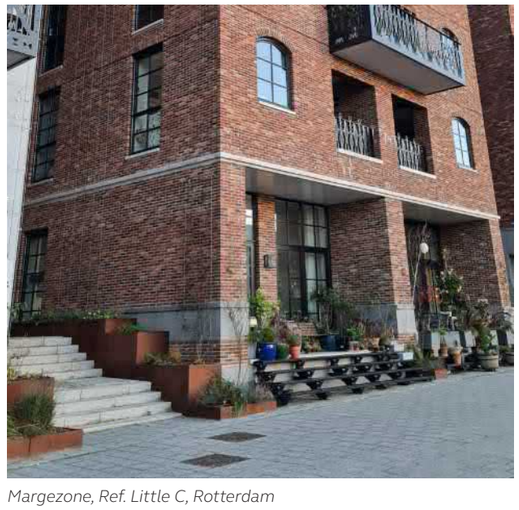
Op plekken waar geen private voortuin wordt voorgesteld, hanteren we margezones van max. 2 meter om de levendigheid van de plint te genereren. Dit kan worden ingevuld met bankjes, potplanten en vooraf aangewezen planten borders. De toegankelijkheid van parkeergarages, bergingen, glazenwasser-opstelplaatsen en nutsvoorzieningen dient te worden gewaarborgd in het profiel.

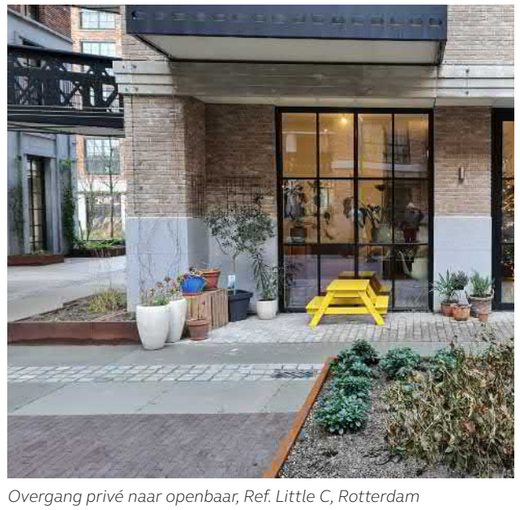
### UITGANGSPUNTEN

- Margezones van max. 2 meter t.b.v. levendigheid plinten
- Margezones hebben een open karakter en mogen niet afgezet worden met hagen, hekwerken of schuttingen e.d.


*Margezone, Ref. Funenpark Amsterdam*


*Privé inkepingen, De vrije kade Amsterdam*


*Margezone, Ref. Little C, Rotterdam*


*Overgang privé naar openbaar, Ref. Little C, Rotterdam*

## KUNST

In de tijdelijke situatie op het Weerstandterrein (2021) is het begin gemaakt met nieuwe kunstuitingen naast de al aanwezige sculptuur ‘Samen Sterk’ van de Roermondse kunstenaar Mathieu Boessen(1912-1998). Er zijn al verschillende kunstenaars bezig geweest met het plaatsen van sculpturen en afscheidingen gemaakt van circulaire materialen uit de verschillende Philips/Yageo-hallen. De komende jaren zal het Weerstandterrein onderdak bieden aan verschillende kunstenaars en ontwerpers. Van creatieve ateliers in het ‘makerskwartier’ (HAL B) tot en met bijbehorende exposities. Dit draagt bij aan het creatieve kunstlandschap van Roermond en omstreken. Roermond heeft al een eeuwenlange traditie in kunst en vakmanschap.
Op het vlak van architectuur, glaswerk, schilder- en beeldhouwkunst staat Roermond al van oudsher bekend om de vele ateliers van (toegepaste) kunstenaars als Nicholas, Cuypers, Dupont, Luyten, Douven e.a.

De bestaande gebouwen zijn in de basis al expositiehallen en ateliers en lenen zich samen met het groen in de buitenruimte als een decor voor de verschillende kunstuitingen. In onderstaande voorbeelden zien we een aantal inspiratiebeelden voor verschillende toepassingen. Op het Weerstand terrein is er ook ruimte voor spontane en vluchtige kunst.



*Kunst als tijdelijke afscheidingen door circulair materiaal.*



*Hergebruik zuilen Pierre Cuypers als parkfolly*



*Integreren beeld Mathieu Boessen*



*Integreren kunst in architectuur (Rien Derks)*



*Kunst in de openbare ruimte (Van Wijk)*



*Kunst in de hallen (Referentie de Pont Tilburg)*



*Kunst als onderdeel van de buitenruimte (Insel Hombroich)*



## VERHARDINGEN

Circulariteit is een belangrijk thema voor het Weerstandterrein, dit geldt ook voor 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. (zie bijlage 7.5 bestaande gebouwen en terreininrichting)

Slimme combinaties van stelconplaten met halfverharding of gebakken klinkers met natuursteen zorgen voor een kwalitatief hoogwaardige uitstraling.

Hemelwater kan goed worden opgevangen in verdiepte (groene) zoneringen en lokaal infiltreren op plekken waar geen bodemverontreiniging is. Op de plekken waar veel en zwaardere voertuigen moeten kunnen keren en bewegen zullen ook robuustere materialen en verbanden worden toegepast.

### UITGANGSPUNTEN

- Zo min mogelijk verharding, tegengaan van hittestress en het bevorderen van hemelwater infiltratie
- Geen gesloten verharding toepassen. Alleen halfverharding of open elementverhardingen.
- Zoveel mogelijk hergebruik van aanwezige elementverhardingen (stelconplaten, klinkers etc.).



*Natuursteen in combinatie met beton (Stockholm)*



*Beton, natuursteen en betonklinkers (Little C Rotterdam)*



*Stelconplaten en gebakken klinkers (Strijp-S, Eindhoven)*



*Halfverharding en gebakken waaltjes*

## TRAPPEN EN ROUTES OP NIVEAU

De publiek toegankelijke routes op niveau hebben meerdere stijgpunten. Ze zijn van 8:00 AM tot 8:00 uur PM toegankelijk. Ze zijn duidelijk herkenbaar vanaf maaiveld, veilig en zorgen voor onderlinge interactie. De stijgpunten kunnen variëren van toegangstrappen van collectieve binnentuinen (hybride stadsblok AB) tot een iconische wenteltrap in gebouw Z. De routes hebben een duidelijk herkenbare uniforme kleur voor de loper. De routes zijn hoofdzakelijk gekoppeld aan de al aanwezige buizenstraten (zie uitwerking pagina 186 Skywalk). De routes ontsluiten de binnentuin van blok AB, de daktuin van gebouw Z, verschillende daktuinen en mogelijke sportfaciliteiten op het dak. Voor minder validen zullen er toegangen komen naar deze routes op niveau via de liftkernen in Hal AB en Hal L.

Bewezen (tijdelijke) voorbeelden zijn de tijdelijke luchtsingel te Rotterdam, de highline in New York, de buizenstraten van Strijp-S en meerdere projecten in het Ruhrgebied zoals Zeche Zollverein.

### UITGANGSPUNTEN

- Trappen en routes op niveau zijn duidelijk herkenbaar, veilig en toegankelijk vanaf het maaiveld
- De routes hebben een herkenbare contrasterende kleur (bijvoorbeeld geel of rood)
- De routes zijn gekoppeld aan de aanwezige buizenstraten


*Oud en nieuw*


*Mensen op de looproute zijn zichtbaar*


*Duidelijk zichtbare constructie*


*Integratie in gebouw*


*Verhoogd groen*


*Felle in het oog springende kleur*


*Trappen stralen toegankelijkheid uit*


*Industrieel uiterlijk*


*Omgeven door groen*

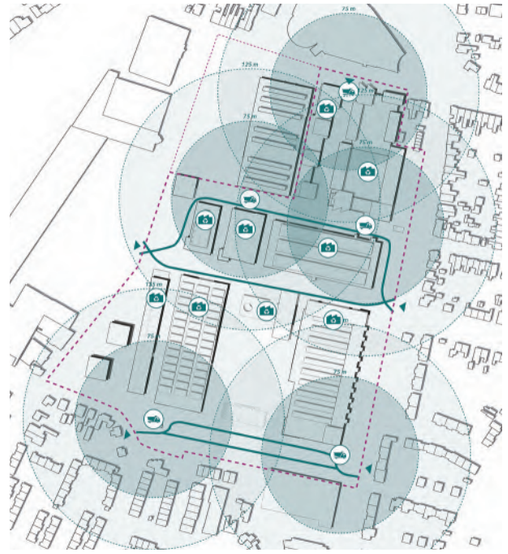


## RECYCLING

Ondergrondse afvalcontainers komen op strategische plekken te staan waar de afvaldiensten zo goed mogelijk bij terecht kunnen in een verkeersveilige situatie. Bovengrondse containers voor bedrijven komen intern te staan achter duidelijk weggewerkte bereikbare esthetische wanden of gevels.

### UITGANGSPUNTEN

- Ondergrondse containers zijn ingepast in het groen
- Afvalbakken hebben een industriële uitstraling
- Geen bovengrondse containers of vrijstaande afvalcontainers





*Cortenstalen afvalbak (gescheiden afval)*



*Geen bovengrondse containers*


*Cortenstalen afvalbak (met Weerstand logo)*



*Geen vrijstaande afvalcontainers in de buitenruimte*


*Ondergrondse containers ingepast in groen (gescheiden afval)*


*Bovengrondse en ondergrondse situatie*

## ERFAFSCHEIDINGEN

Wanneer er een erfafscheiding grenst op de rooilijn aan de ‘openbare ruimte’, is deze vormgegeven als onderdeel van de bebouwing. Ditzelfde geldt voor een haag. Een muur bijvoorbeeld zal met het gebouw moeten worden mee ontworpen (zie ref. Maastricht MTD). Erfafscheidingen aan de binnenzijde van plots zijn door de eigenaren zelf te bepalen. Poorten in erfafscheiding zijn integraal ontworpen en geen catalogus product.

### UITGANGSPUNTEN

- Als een erfafscheiding met of zonder poorten grenst op de rooilijn aan de ‘openbare ruimte’ dan is deze vormgegeven als onderdeel van de bebouwing met een minimale hoogte van 2,0m en max 2,10m
- Indien toepassing haag keuze uit de soorten: Liguster of Beuk (min 2,0m, max 2,10m hoog)

















## PERGOLA’S & KLIMSTRUCTUREN

Oude artefacten als buizenstraten nieuwe betekenis geven. Mogelijk als pergola voor klimmers of routing boven maaiveld. Bij de bestaande hallen waar spanten en profielen zichtbaar worden gemaakt door sloop kunnen ze dienen als klimplant structuren. Maar ook bij nieuwbouw kan worden gewerkt met stalen profielen of geleding die refereren aan het industriële verleden.

### UITGANGSPUNTEN

- Gebruik bestaande spanten en profielen als structuren voor klimplanten. Bij nieuwbouw refereren aan oude structuur met stalen profielen











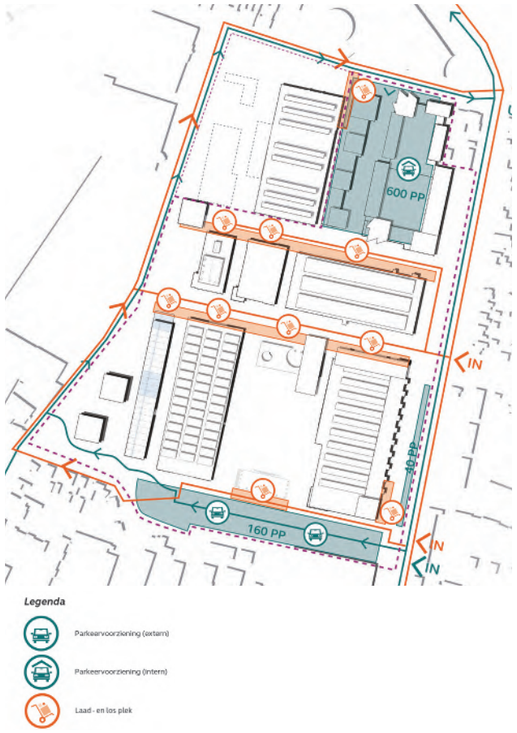


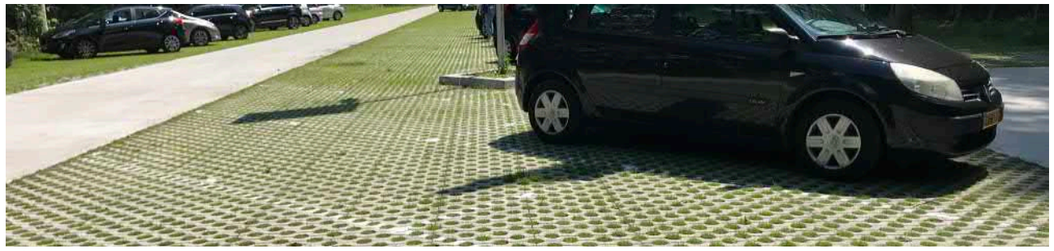
## PARKEREN AUTO (BUITENRUIMTE)

Het (collectief) parkeren op zuidzijde is nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg doordat het is ingepast in groen d.m.v. bomen, pergola's of hagen. De tijdelijke parkeerzone aan de Bredeweg (bij evenementen of calamiteiten) is ook ingepast achter een groene meidoorn haag met een bomenlaan tussen de tijdelijke parkeervakken door. Deze parkeerzone is alleen toegankelijk bij uitzonderlijke situaties en afsluitbaar door 'bollards'. (zie de uitwerking bij Parkeerbos)

### UITGANGSPUNTEN

Gebruik half(open) verharding zoals grasbetonstenen of gravel ten behoeve van infiltratie hemelwater en groene uitstraling (tegen hittestress)



*Introduceren van grasbetonelementen op de parkeerstroken.*



*Hoofdrijbanen elementverharding, parkeerstroken halfverharding*



*Parkeren in het groen tussen de bomen*



*Parkeren op halfverharding tussen de bomen*



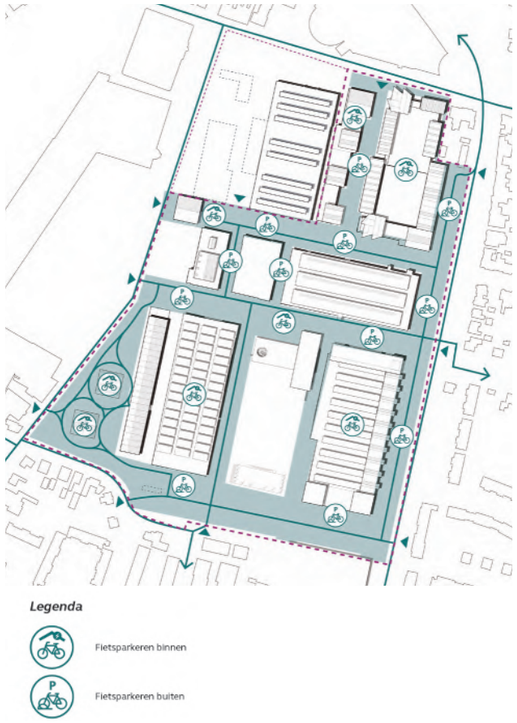


## PARKEREN FIETS (BUITENRUIMTE)

De fiets is een zeer belangrijk vervoersmiddel dat past binnen het duurzame mobiliteitsconcept voor het Weerstandterrein. Voor de fiets zijn er ruime reserveringen in de profielen. In het plan moet duidelijk zijn waar met de fiets geparkeerd kan worden door de positionering van fietsnietjes in de buitenruimte. Of een overdekte of inpandige stalling die duidelijk zichtbaar en toegankelijk is. Voor bewoners zijn de stallingen vaak inpandig, voor de bezoekers kan op de aangegeven openbare plekken geparkeerd worden.

### UITGANGSPUNTEN

Fietsparkeerplaatsen zijn duidelijk herkenbaar en overzichtelijk gepositioneerd in de buitenruimte











*Fietsparkeren verwerkt tussen plantenbakken in de straat*



*Fietsnietjes in groen*



*Fietsnietjes verwerkt tussen de bomen*

## SPEELTOESTELLEN & SPORT

De omgeving moet uitdagen om te bewegen. Op het Weerstandterrein kan dat in vele vormen. Van het gebruik maken van (water) speelaanleidingen op het ketelplein tot in het park. Via de route op dakniveau zijn de multifunctionele sportvoorzieningen te bezoeken. Vanaf het dak (gebouw A)is het mogelijk om via een glijbaan naar beneden te zoeven. De assen op het Weerstandterrein kunnen onderdeel zijn van een hardloop- en/of fietsroute. In de gebouwen is o.a. plek voor (tijdelijke) voorzieningen als urban sports, yoga, fitness en andere sportieve uitdagingen. Ook deze bewegingsvormen zijn in de buitenruimte te beoefenen. De buitenruimte stimuleert sociale activiteiten, faciliteert sport, spel en ontmoetingen en vergroot de veiligheid. Door de hoofdzakelijk langzaam verkeersstromen op het terrein kan dit worden waargemaakt.

### UITGANGSPUNTEN

- Sport- en speelaanleidingen op daken zijn goed toegankelijk via de route op niveau
- De buitenruimte stimuleert sociale activiteiten, faciliteert sport, spel en ontmoetingen in een veilige omgeving





Glijbanen


Sportvelden op dak


Running track


Speelelement water

## ARMATUREN VERLICHTING

Voor in de avonden, nacht en vroege ochtenden is het belangrijk dat de buitenruimten binnen het Weerstandterrein goed en consequent verlicht zijn. Naast levendigheid van de plint is voldoende functionele verlichting een vereiste voor sociale veiligheid. Hieraan ondersteunend is sfeerverlichting en dynamische themaverlichting. Bij de identiteit van Philips en dus ook bij die van Weerstand hoort verlichting.

De verlichting in de buitenruimte vormt de functionele verlichting. Hoeken van straten worden goed verlicht van boven. Stegen en smallere doorgangen worden voorzien van voldoende verlichting.

Om fauna niet te verstoren dient lichtvervuiling te worden voorkomen.  Dit kan door dimmers, tijdklokken, beperkte lichtbundels en de mate van kleur- en lichtintensiteit. Er zal in een volgende fase een lichtplan worden opgesteld met behulp van een lichtexpert en ecoloog.

### UITGANGSPUNTEN

- Licht vervuiling dient voorkomen te worden t.b.v. een biodiverse leefomgeving en beschermde diersoorten.
- De buitenruimte dient functioneel en veilig verlicht te worden, daarnaast ondersteunt het verlichtings concept de identiteit en sfeer van het oude Philipsterrein
- Verlichtingarmaturen dienen te passen in het industriële concept van Weerstand


Staande lampen


Industriële wandlamp


LED licht als accenten


Opgespannen hanglamp tussen gevels

## MEUBILAIR

### UITGANGSPUNTEN

- Materiaal: Zitvlakken in natuurlijke materialen, variatie in rug- en armleuning door biosbased beton of natuursteen
- Meubilair is hufterproof en vandalisme bestendig. Subtiele voorzieningen aanbrengen ter preventie van skaten
- Hergebruik bestaand meubilair waar mogelijk
- Functioneel: variatie in zithoogte. Van 50cm tot 80cm (zit-stahoogte) boven maaiveld
- Meubilair (o.a. terras & parasols) in vorm en kleur af te stemmen met gebouw en inrichting van de buitenruimte
- Modulair meubilair, en daardoor vervangbaar



*Robuuste  picknickbanken (bij terraszones)*



*(Daktuinen) Cortenstalen frames met houten toplaag*



*Parkbank Zitmeubilair: Betonnen basement met houten toplaag*



*Zitbank als special in geel (modulaire elementen) dakpark Z*



*Parkbank van biobased beton*



*Meubilair als specials in binnentuinen (geel)*



## MEUBILAIR (VERKEERSKUNDIG)

### UITGANGSPUNTEN

- Eenduidigheid in verkeerskundig meubilair. Geen mengeling van verschillende stijlen.
- Routing en markeringen dienen op een subtiele manier te worden ingepast bijv. door stalen punaises of een grafisch patroon met thermoplast
- Hergebruik bestaande verkeerskundige elementen waar mogelijk
- Modulair wegmeubilair, en daardoor vervangbaar
- Elektrische laadzuilen in grootte minimaliseren en inpassen in ontwerp buitenruimte (o.a. streetplug)



*Beweegbare zuil voor bestemmingsverkeer*



*Keien als borderbescherming en tegen wild parkeren*



*Punaises bij route indicatie ‘shared space’*



*Thermoplast in geel als zone aanduiding bestemmingsverkeer*



*Afzetpalen van RVS, Cortenstaal of antraciet (Bollards)*



*Elektrische laadpalen als subtiel element te plaatsen of als ‘streetplug’ uit te voeren (ook tegen muren/gevels)*

## SIGNING & RECLAME UITINGEN

Signing en reclame-uitingen dienen zo minimaal mogelijk te worden toegepast. Voor de naamgevingen dient er een uniform boeiboord met belettering te worden ontworpen.

### UITGANGSPUNTEN

- ✓ Signing zoveel mogelijk integreren in boeiboorden en gevel
- ✓ Eenduidige gevelbenamingen (‘brandbook’ voor maken, ontwerp door bijv. ‘Zalm creaties’ en laten toetsen door supervisor)
- ✗ Geen losse digitale dynamische bebording of ledverlichting maar integreren in gevels
- ✗ Geen reclameborden vrijstaand in de buitenruimte
- ✗ Geen reclameborden op gevels (geen reclameframes)
- ✗ Geen stickergevels
- ✗ Geen vlaggen aan gevels of vrijstaand als reclame-uitingen



*Naam integreren in gevel (schoenenzaak Roermond)*



*Geen stickergevels toepassen*



*Transparante gevel met 1 duidelijk logo*



*Geen vlaggen en uithouders toepassen*





## BEWEGWIJZERING

De bewegwijzering op het Weerstandterrein moet duidelijk maken waar verkeersbewegingen kunnen en mogen plaatsvinden. Ook kunnen bepaalde programmaonderdelen worden aangemerkt als; infocenter, ketelhuis, folly etc. De straten op het terrein worden aangegeven met een duidelijk straatnaambordje in een uniforme stijl.

### UITGANGSPUNTEN

- ✓ Eenduidige uitstraling bewegwijzering
- ✓ Straatnaam borden integreren en combineren met gevels
- ✓ Eén duidelijke infozuil met informatie, geen kapstok van verschillende type borden
- ✗ Aantal borden minimaliseren
- ✗ Infoborden plaatsen zonder de (loop) stromen te belemmeren (evenwijdig)



*Functies en benamingen integreren in gevels en boeiboorden*



*Weerstand Informatieborden (ontwerp: Zalm creaties)*


*Markeringen in verhardingen*


*Infozuilen minimaliseren en informatie samenvatten (cortenstaal)*



# TOEPASSING BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

## 5.1 BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

Met het stedenbouwkundige structuurontwerp en dit beeldkwaliteitsplan als basis dient dit hoofdstuk om de eerste verbeeldingen en de gewenste sfeer en beeldkwaliteit te tonen op het gebied van de mogelijke architectuur van de gebouwen.

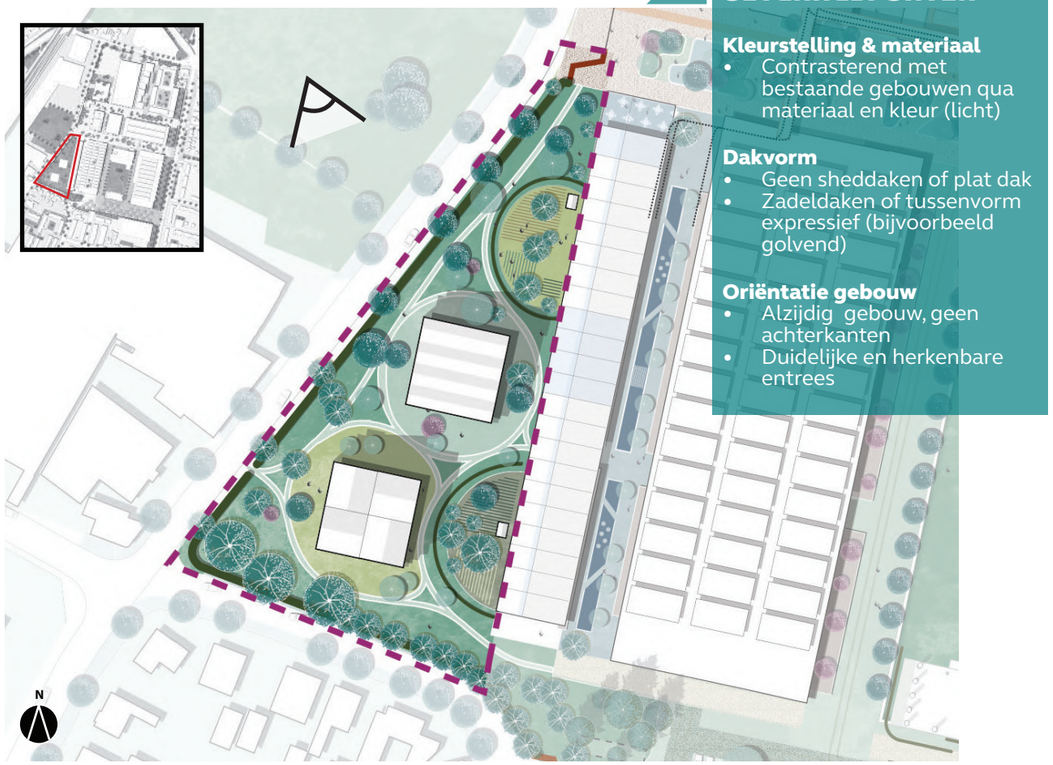
De genoemde uitgangspunten, inspirerende referenties en ondersteunende teksten geven een duidelijke richting aan over het toekomstige eindbeeld van de gebouwen. Er worden in dit hoofdstuk bewust een beperkt aantal hoofduitgangspunten benoemd, naast de algemene uitgangpunten in hoofdstuk 3 om vrijheid te geven in de deelplanuitwerkingen. Vanzelfsprekend is er een grote interactie met de buitenruimte. De voorbeelduitwerking van de buitenruimten wordt in hoofdstuk 5.2 beschreven.

De uitgangspunten voor de gebouwen in dit hoofdstuk zijn hier als **eisen** benoemd voor alle komende deelplanuitwerkingen.

Dit plan biedt omwonenden, potentiële kopers, architecten, landschapsarchitecten, ontwikkelaars, ambtenaren e.a. mogelijk betrokkenen een basis om verder op door te kunnen ontwerpen en te transformeren. De planuitwerking en ontwerpdialoog, als beschreven in de inleiding dient op basis van deze uitgangspunten van start te gaan.

Voor elk deelplan wordt een algemene beschrijving gegeven en is een kader met hoofduitgangspunten opgenomen die leidend zijn bij de uitwerking.

Alle impressies in dit hoofdstuk zijn mogelijke voorbeelduitwerkingen en zullen in elk van de deelplanuitwerking een definitieve vorm en eindbeeld krijgen. Op basis van het bestemmingsplan en dit BKP zullen omgevingsvergunningen  aangevraagd gaan worden voor de gebouwen.




## UITGANGSPUNTEN

**Kleurstelling & materiaal**
- Contrasterend met bestaande gebouwen qua materiaal en kleur (licht)

**Dakvorm**
- Geen sheddaken of plat dak
- Zadeldaken of tussenvorm expressief (bijvoorbeeld golvend)

**Oriëntatie gebouw**
- Alzijdig  gebouw, geen achterkanten
- Duidelijke en herkenbare entrees

## URBAN VILLA'S

In deze zone zijn 2 urban villa's voor een CPO-initiatief (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) voorzien.
Dit sluit aan bij de ideeën, zoals tijdens de omgevingslab besproken of kan bijvoorbeeld een zelfbouwbouwgroep zijn die zich bij de initiatiefnemer of gemeente kan melden. De plek is bewust gekozen omdat het ruimte biedt voor het realiseren van appartementen en deels grondgebonden woningen in een groene setting. In gesprek met het CPO-initiatief worden de omvang van de locatie, de stedenbouwkundige spelregels (kavelpaspoort), de planning en de financiële kaders bepaald.





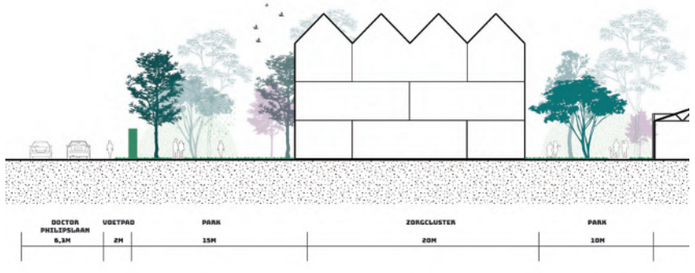


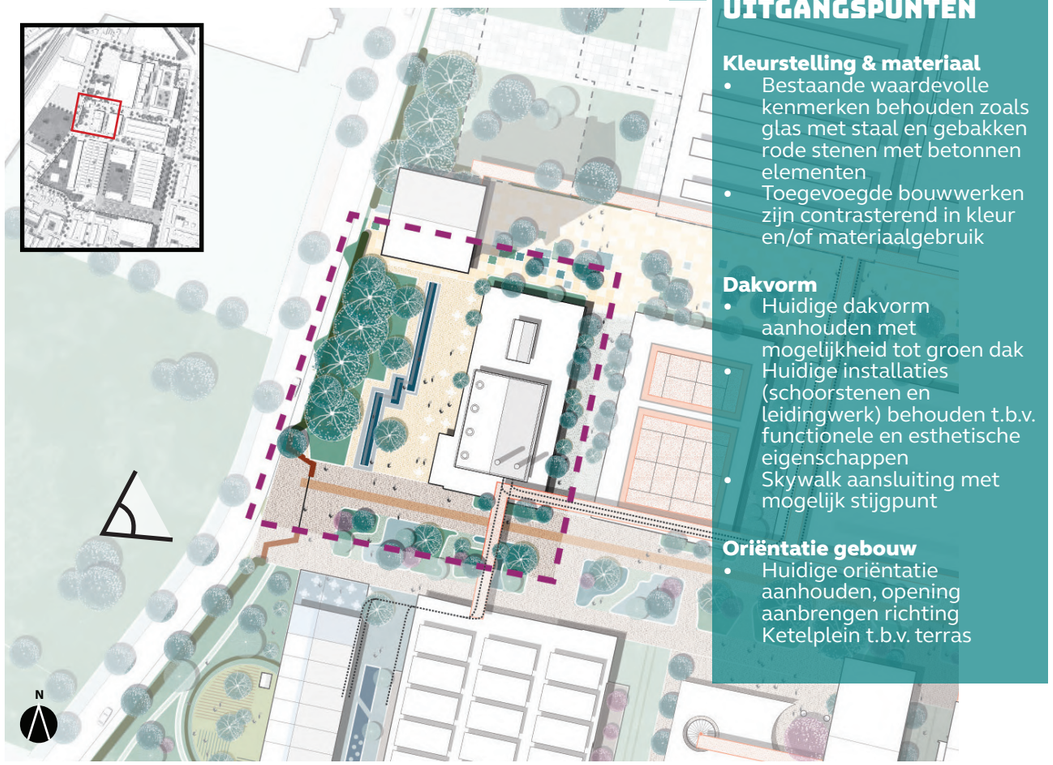












## UITGANGSPUNTEN

**Kleurstelling & materiaal**
- Bestaande waardevolle kenmerken behouden zoals glas met staal en gebakken rode stenen met betonnen elementen
- Toegevoegde bouwwerken zijn contrasterend in kleur en/of materiaalgebruik

**Dakvorm**
- Huidige dakvorm aanhouden met mogelijkheid tot groen dak
- Huidige installaties (schoorstenen en leidingwerk) behouden t.b.v. functionele en esthetische eigenschappen
- Skywalk aansluiting met mogelijk stijgpunt

**Oriëntatie gebouw**
- Huidige oriëntatie aanhouden, opening aanbrengen richting Ketelplein t.b.v. terras

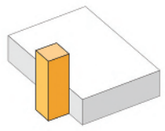
## HET KETELHUIS

Het Ketelhuis is de verblijfsplek van Weerstand. Een plek waar eten en drinken, kunst en cultuur elkaar ontmoeten centraal staan.

Op een prominente plek aan de westzijde op het terrein tussen de twee assen staat het Ketelhuis. Het Ketelhuis is gebouwd voor de verdeling van energie voor de omringende fabrieken via het bovengrondse leidingnetwerk.

In de transformatie van het voormalige Philipsterrein gaat het industriële gebouw in gebruik worden genomen als stadsbrouwerij. Ook komt er ruimte voor hobbybrouwers. Het is een hotspot in de stad en op Weerstand waar bewoners en bezoekers kunnen genieten van verschillende huisgemaakte bieren. Het Ketelhuis en Ketelplein bieden plaats aan allerlei verschillende sociale en culturele evenementen.
In de deelplanuitwerking voor het Ketelplein en de Hybride woontoren (zie pagina 76-79) dient een integrale  stedenbouwkundige afweging gemaakt te worden. Hierin spelen de verbinding tussen Ketelplein en de Transistorlaan, de relatie met de Dr Philipslaan, de verbinding met de woonboulevard Sijben en het verblijfklimaat op Ketelplein een beeldbepalende en functionele rol .

### Bouwinterventies



*Aanbouw*





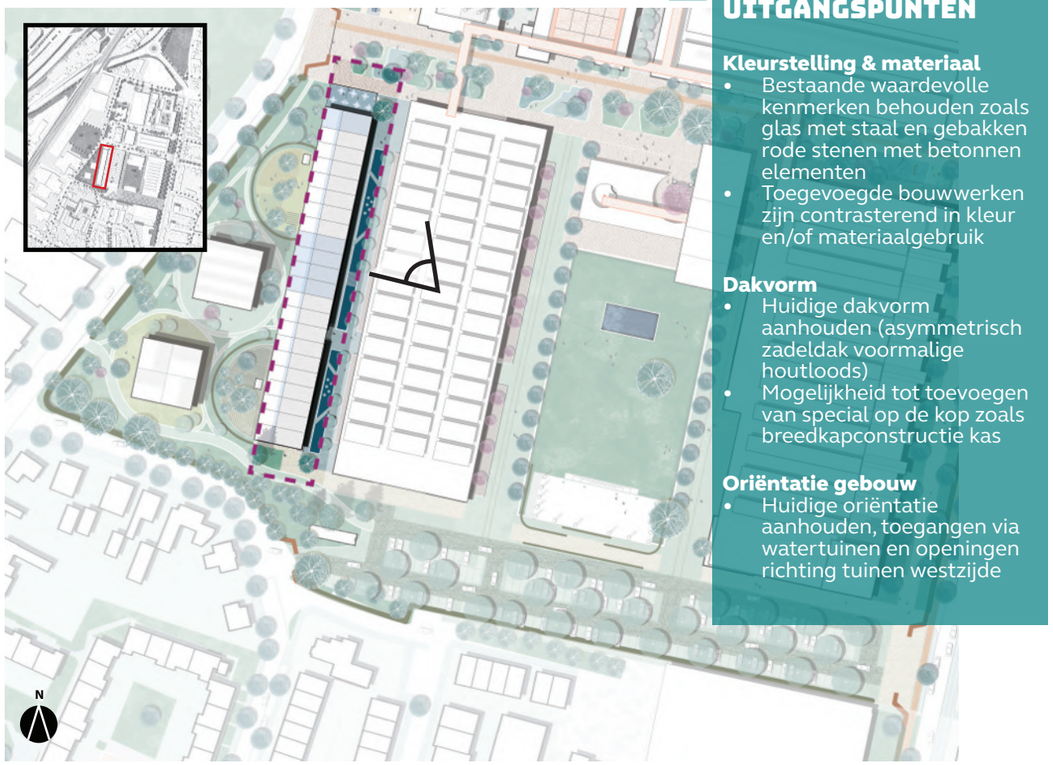










## UITGANGSPUNTEN

**Kleurstelling & materiaal**
- Bestaande waardevolle kenmerken behouden zoals glas met staal en gebakken rode stenen met betonnen elementen
- Toegevoegde bouwwerken zijn contrasterend in kleur en/of materiaalgebruik

**Dakvorm**
- Huidige dakvorm aanhouden (asymmetrisch zadeldak voormalige houtloods)
- Mogelijkheid tot toevoegen van special op de kop zoals breedkapconstructie kas

**Oriëntatie gebouw**
- Huidige oriëntatie aanhouden, toegangen via watertuinen en openingen richting tuinen westzijde

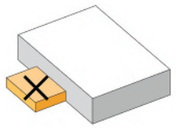


## ‘SAMEN STERK’ (LEVENSLOOP BESTENDIGE WONINGEN)

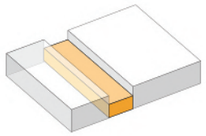
Hal O wordt getransformeerd naar levensloopbestendige woningen. Dit worden woningen van gemiddeld 75m² BVO.
Het totale oppervlak van hal O is 2000m² BVO, dit biedt ruimte voor circa 20 levensloop bestendige woningen.

Alles is gebouwd met het oog op een toekomst waarin iemand minder mobiel is. Het is essentieel dat iemand zich veilig door het huis kan verplaatsen en niet bang hoeft te zijn voor ongelukken. Zo kunnen de ‘jongere oudere’ langer zelfstandig thuis wonen.

### Bouwinterventies



*Sloop*



*Aanheling*



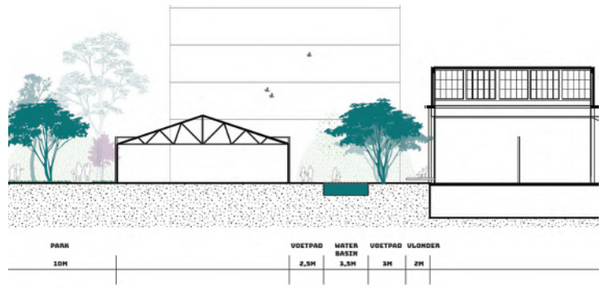


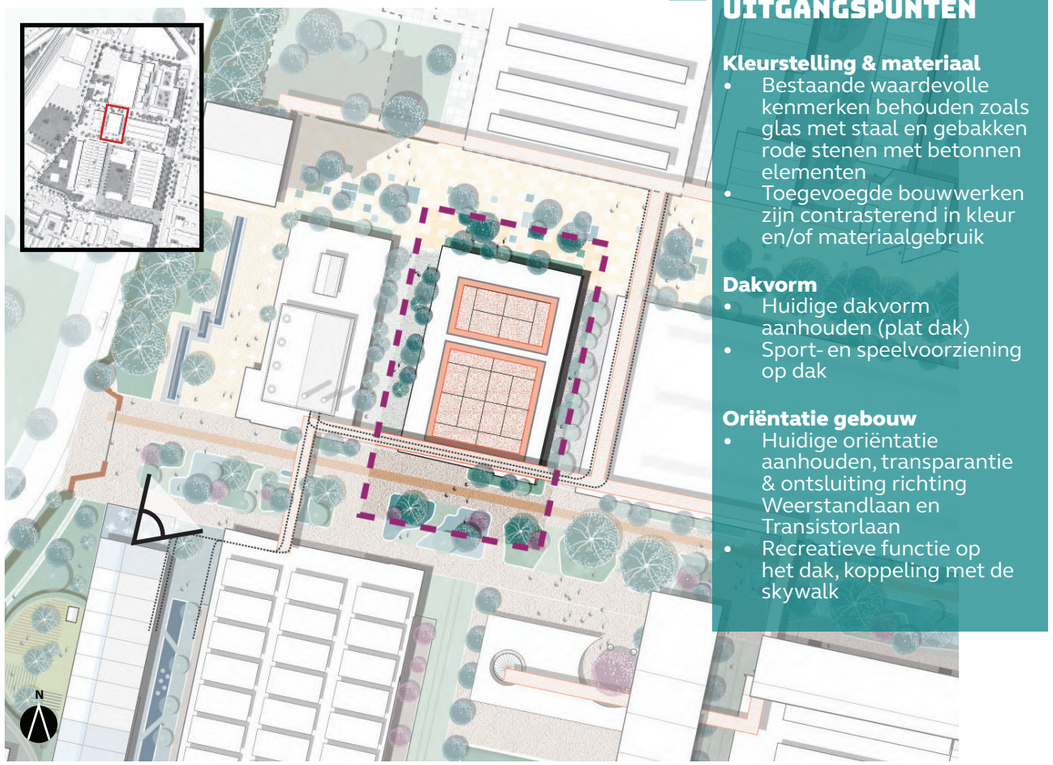













## UITGANGSPUNTEN

**Kleurstelling & materiaal**
- Bestaande waardevolle kenmerken behouden zoals glas met staal en gebakken rode stenen met betonnen elementen
- Toegevoegde bouwwerken zijn contrasterend in kleur en/of materiaalgebruik

**Dakvorm**
- Huidige dakvorm aanhouden (plat dak)
- Sport- en speelvoorziening op dak

**Oriëntatie gebouw**
- Huidige oriëntatie aanhouden, transparantie & ontsluiting richting Weerstandlaan en Transistorlaan
- Recreatieve functie op het dak, koppeling met de skywalk

## HAL A (EVENEMENTENHAL INDOOR)

In zijn algemeenheid zijn alle beoogde activiteiten in gebouw A van muzikale, culturele en/of sportieve aard. In het toekomstig gebruik is ruimte voor de Urban Sector met Urban Arts & Urban Sports. Om te borgen dat de middenassen, aan noord- en zuidzijde van hal A zo veel mogelijk autovrij blijven met uitzondering van bestemmingsverkeer wordt ‘‘Kiss & Ride’’ plekken (géén parkeerplekken) georganiseerd aan de noordzijde in de Transistorlaan.

Beoogd programma en activiteiten in Gebouw A:
- Verzorgen van muzieklessen (zangles, gitaarles, drumles);
- Verzorgen van (muziek)workshops aan bedrijven, scholen en instellingen (Djembé, Samba, Cajon);
- Dansles, Theaterles, kleinkunst
- Verzorgen van (muziek)workshops aan particuliere groepen (Djembé, Samba, Cajon, Bandcoaching);
- Ter beschikking stellen van repetitieruimtes aan muziekgroepen, bands en individuen;
- Ter beschikking stellen van repetitieruimtes aan scholen t.b.v. muzieklessen of projecten.







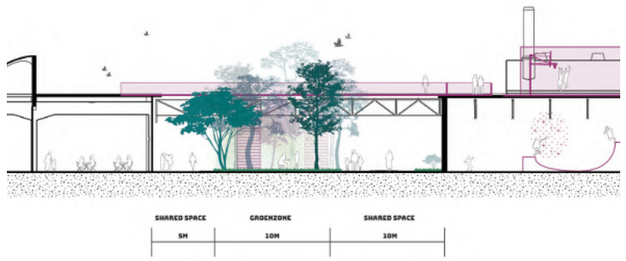


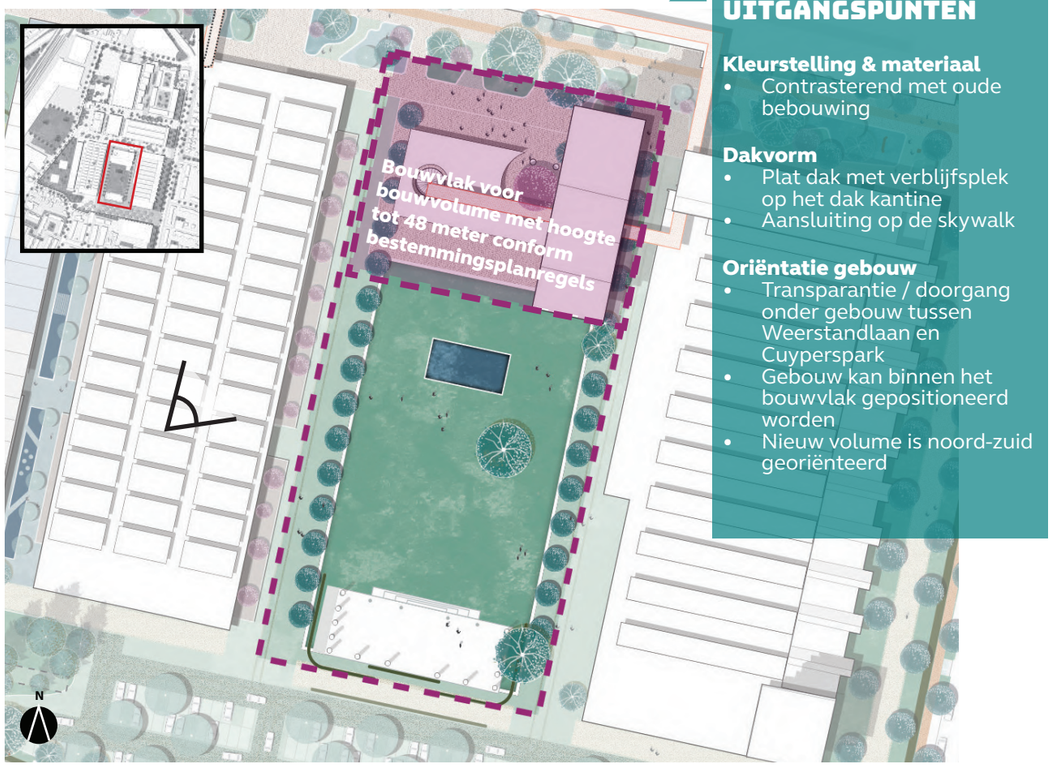













## UITGANGSPUNTEN

**Kleurstelling & materiaal**
- Contrasterend met oude bebouwing

**Dakvorm**
- Plat dak met verblijfsplek op het dak kantine
- Aansluiting op de skywalk

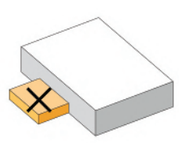
**Oriëntatie gebouw**
- Transparantie / doorgang onder gebouw tussen Weerstandlaan en Cuyperspark
- Gebouw kan binnen het bouwvlak gepositioneerd worden
- Nieuw volume is noord-zuid georiënteerd

## HAL Z (DE KANTINE)

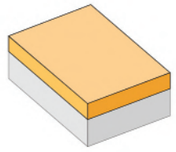
De voormalige kantine, getransformeerd of in nieuwbouw, is en blijft het kloppende hart van het Weerstand. De modernistische bouwkundige transparante structuur blijft een belangrijk uitgangspunt. Vanaf deze plek is het Cuypers park goed te verkennen en biedt het ruimte aan een multifunctioneel programma. Via het stijgpunt kan men naar de daktuin waar de koppeling wordt gelegd met de buizenstraatroute. Deze semi-openbare plek biedt perspectief over het Cuyperspark en is toegankelijk vanaf de Weerstandlaan en de skywalk. De daktuin gaat een directe relatie aan met het programma in Hal Z. In dit gebouw zit het infocenter, een foyer, lobby, horecapunt (coffee corner) en verschillende te huren overlegruimten.

Op de kantine staat een markant volume met ruim 30 woningen met royale dakterrassen met een hoogte tot 48 meter. Dit volume is noord-zuid georiënteerd. Dit volume staat ruimtelijk ‘los’ van de kantine. Waardoor de oude en nieuwe structuren een duidelijk onderscheid maken en tegelijkertijd een sterke samenhang hebben. De exacte positie wordt in de deeluitwerking bepaald.

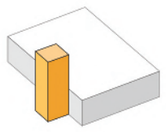
## BOUWINTERVENTIES



*Sloop*



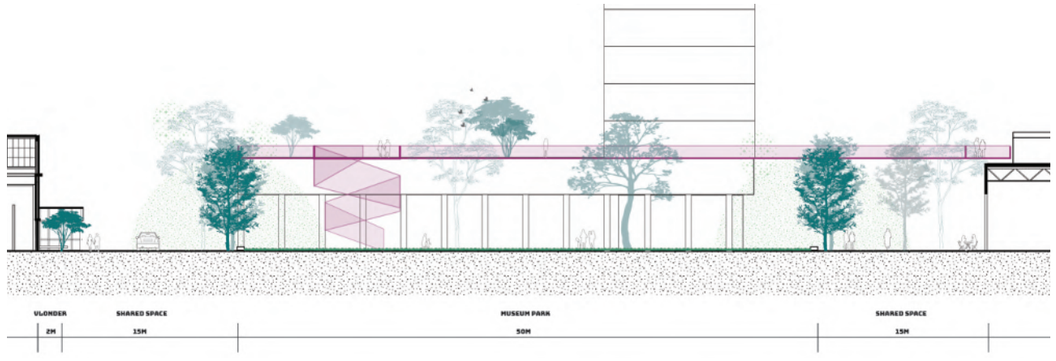
*Optopping*

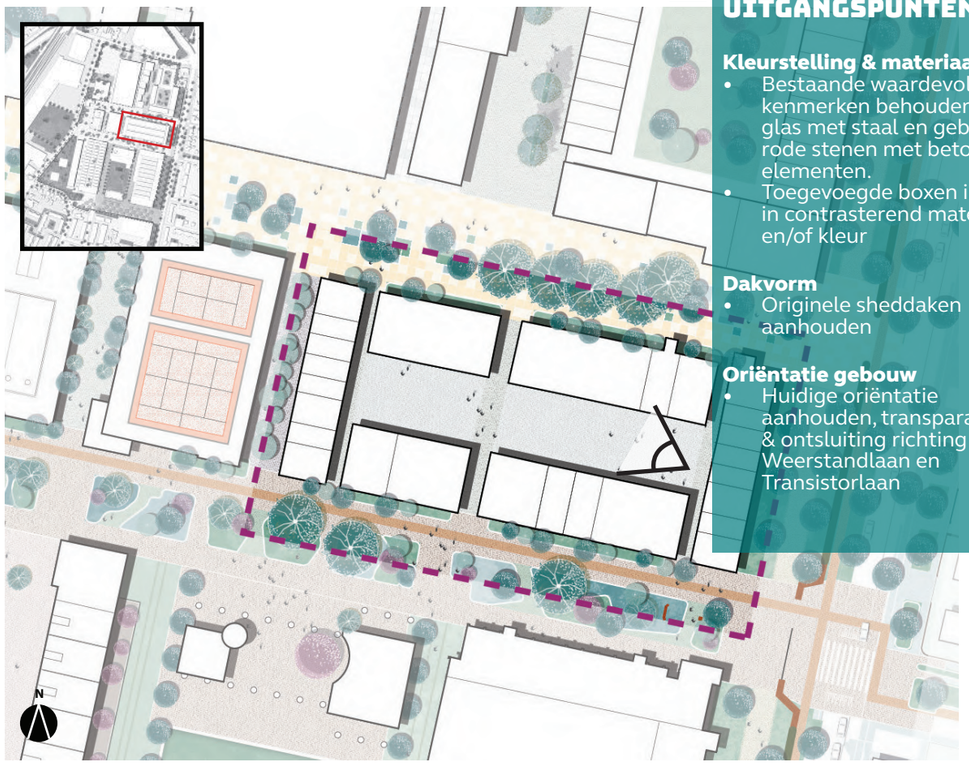


*Aanbouw*









## UITGANGSPUNTEN

**Kleurstelling & materiaal**
- Bestaande waardevolle kenmerken behouden zoals glas met staal en gebakken rode stenen met betonnen elementen.
- Toegevoegde boxen intern in contrasterend materiaal en/of kleur

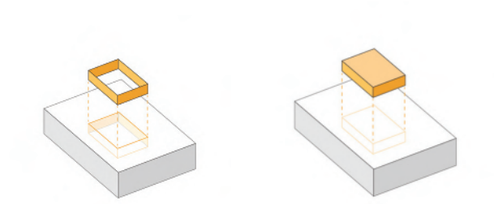
**Dakvorm**
- Originele sheddaken aanhouden

**Oriëntatie gebouw**
- Huidige oriëntatie aanhouden, transparantie & ontsluiting richting Weerstandlaan en Transistorlaan

## HAL B

Gebouw B wordt een verzamelgebouw voor de creatieve & ambachtelijke bedrijvigheid (bedrijvigheid met gebruikmaking van machines dan wel door middel van handwerk en geen kantoor zijnde).
Deze functies sluiten aan bij het hoofdconcept voor de creatieve industrie. In de Placemaking en tijdelijk gebruik fase is hier al concreet uitwerking aan gegeven. Zie beelden van situatie september 2023 waar exterieur en interieur is uitgevoerd.

## BOUWINTERVENTIES



*Atrium/ Vide*

*Box in a box*







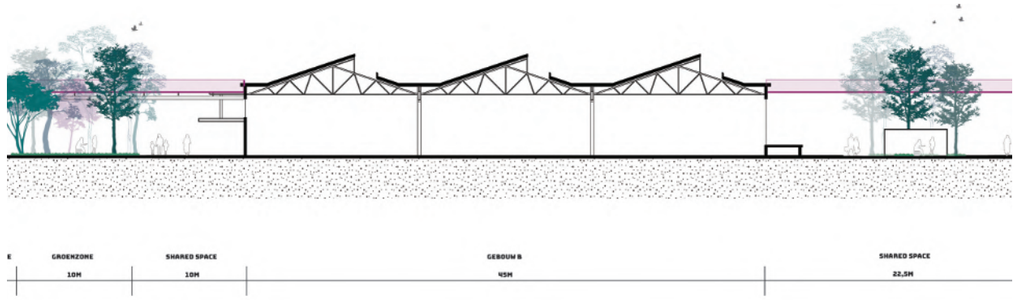


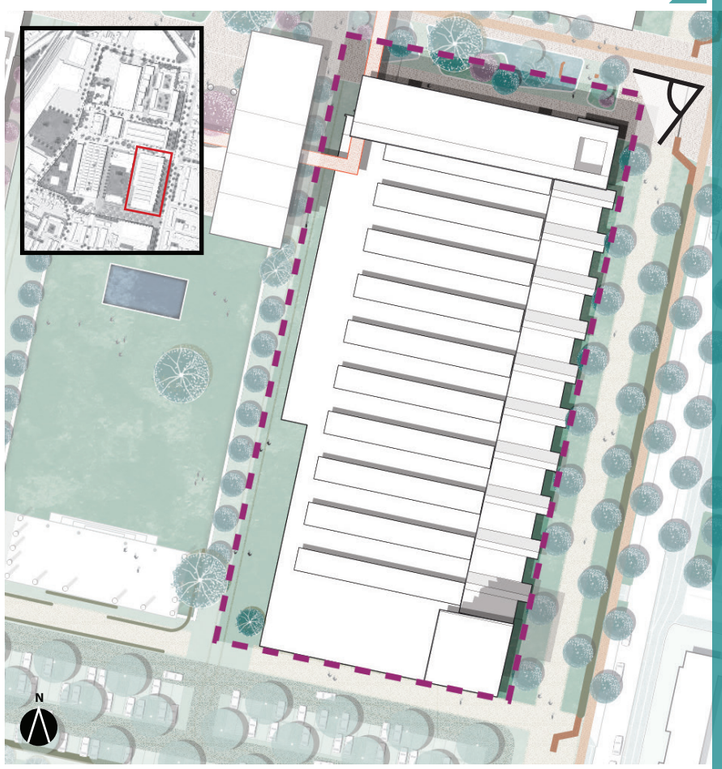













## UITGANGSPUNTEN

**Kleurstelling & materiaal**
- Bestaande waardevolle kenmerken behouden zoals glas met staal en gebakken rode stenen met betonnen elementen
- Toegevoegde bouwwerken zijn contrasterend in kleur en materiaalgebruik
- Toegevoegde boxen intern contrasterend materiaal en/ of kleur
- Optoppingen (luifel) zijn van biobased of hergebruikt materiaal

**Dakvorm**
- Originele sheddaken aanhouden en doortrekken in aanbouw oostzijde
- Toegevoegde optoppingen hebben platte daken (geschikt voor groen dak)

**Oriëntatie gebouw**
- Grote flexibele openingen (transparantie) richting het Cuyperspark
- Ontsluiting woningen/ ateliers richting Bredeweg

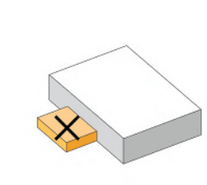
## HAL L

Hal L is gereserveerd voor een gemengd programma. Aan de parkzijde is er in hal L ruimte voor een creatief programma als exposities of tentoonstellingen. Aan de zuidzijde is ruimte voor onderwijsfuncties ter ondersteuning van de creatieve economie. Onderwijsfuncties kunnen goed in Hal L gehuisvest worden door de flexibele structuur van het gebouw. Op de zuidoostelijke hoek aan de Bredeweg is ruimte voor een woonvolume tot circa 30m hoog.

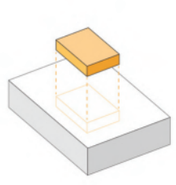
De gevel aan de Bredeweg wordt gevormd door gemengd wonen/werken voor huur-koop eenheden tussen de 30m²-120m². Hier is de beleving en verwijzing naar de bestaande sheddaken een belangrijk visueel uitgangspunt.

Aan de Noordzijde van Hal L komen nieuwe woningeenheden als optopping van de voormalige portiersloge en 3-laagse kantoorstrook. Dit is het domein voor starters op de woningmarkt met studio's van kleiner formaat.  Het bestaande 3-laagse kantoorvolume aan de Weerstandlaan blijft intact en wordt gerenoveerd.

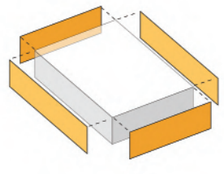
## BOUWINTERVENTIES



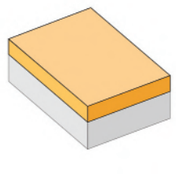
*Sloop*



*Box in a box*



*Nieuwe schil*



*Optopping*





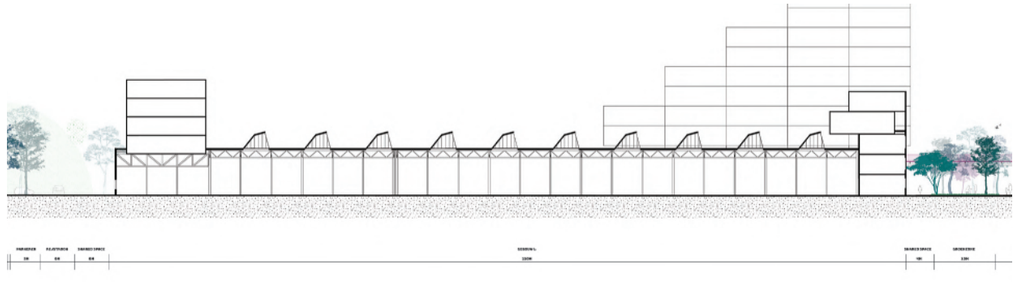


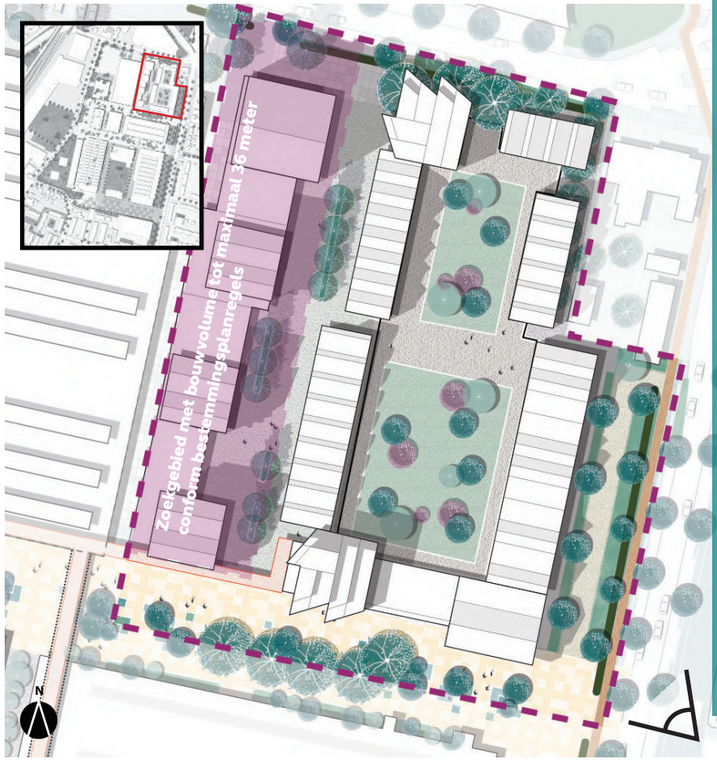













## UITGANGSPUNTEN

**Kleurstelling & materiaal**
- Gebakken materiaal is rood/bruin/grijs (grote verscheidenheid in tinten)
- Hout heeft een natuurlijke kleur of behandeling (geen verf)

**Dakvorm**
- Grote verscheidenheid in sheddaken, zadeldaken en platte daken

**Oriëntatie gebouw**
- Woningen en functies op de begane grond zijn naar buiten georiënteerd.
- Gebouwen hebben een transparant karakter richting de binnentuin.
- Geleidelijke overgang tussen privé en openbaar door een margezone.
- Verhoogde plinten (6m) t.b.v. detailhandel en ‘bedrijvigheid aan huis’ functies
- Aansluiting op de skywalk

## HET HYBRIDE STADSBLOK

Blok AB is opgezet als hof met verschillende woningtypen voor meerdere generaties en met gemeenschappelijke faciliteiten.

Vier generaties vinden hier de woning die bij hen past. Appartementen en grondgebonden woningen wisselen elkaar af en vormen een gezamenlijk blok. Deze formatie, met de verschillende gemeenschappelijke ruimtes, nodigt alle leeftijdsgroepen uit om tijd, kennis, kunde en ruimte met elkaar te delen.

De woningen worden gekenmerkt door industriële details zoals sheddaken, bijzondere metselwerkvlakken en veel licht door grote ramen tot aan de vloer.

Voor de uitstraling van het project is het belangrijk om de verschillende typologieën binnen dit blok ook aan de buitenzijde zichtbaar te maken. Hierdoor ontstaat een gevarieerd gevelbeeld.

De aanhechting dient zorgvuldig te gebeuren in relatie tot het ensemble van de bestaande jaren 30 woningen, de bijbehorende private tuinen en de al aanwezige garageboxen aan de Bredeweg. Tussen de private tuinen van deze jaren 30 woningen en het hybride stadsblok AB loopt een onderhoudspad. De groene omzoming van het totale stedenbouwkundige concept wordt hier gewaarborgd door de doorlopende haag, bestaande en toegevoegde groenstructuur op Weerstand.

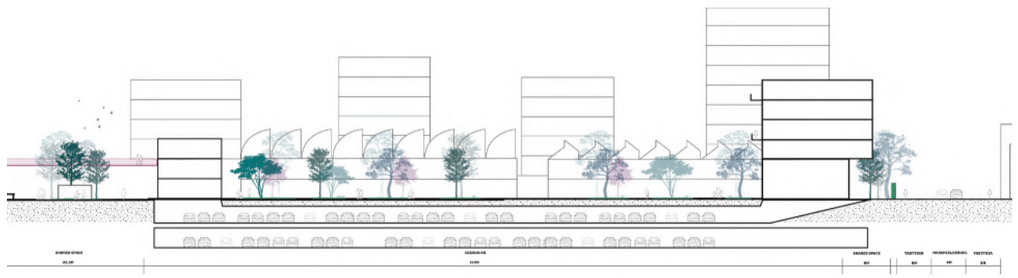
De detailhandel volumes hebben een publieke toegang aan de bredere passage. De ruimte tussen hal P (Sijben) en het nieuwe volume is niet voor publiek toegankelijk. Deze zone is als onderhoudspad toegankelijk of als vluchtroute bij calamiteiten.
De Hal P zijde (oostelijke plint) van Sijben en de westelijke plint van de volumes bij AB zijn in hoofdzaak gesloten met uitzondering van expeditie en bij vluchtsituaties.

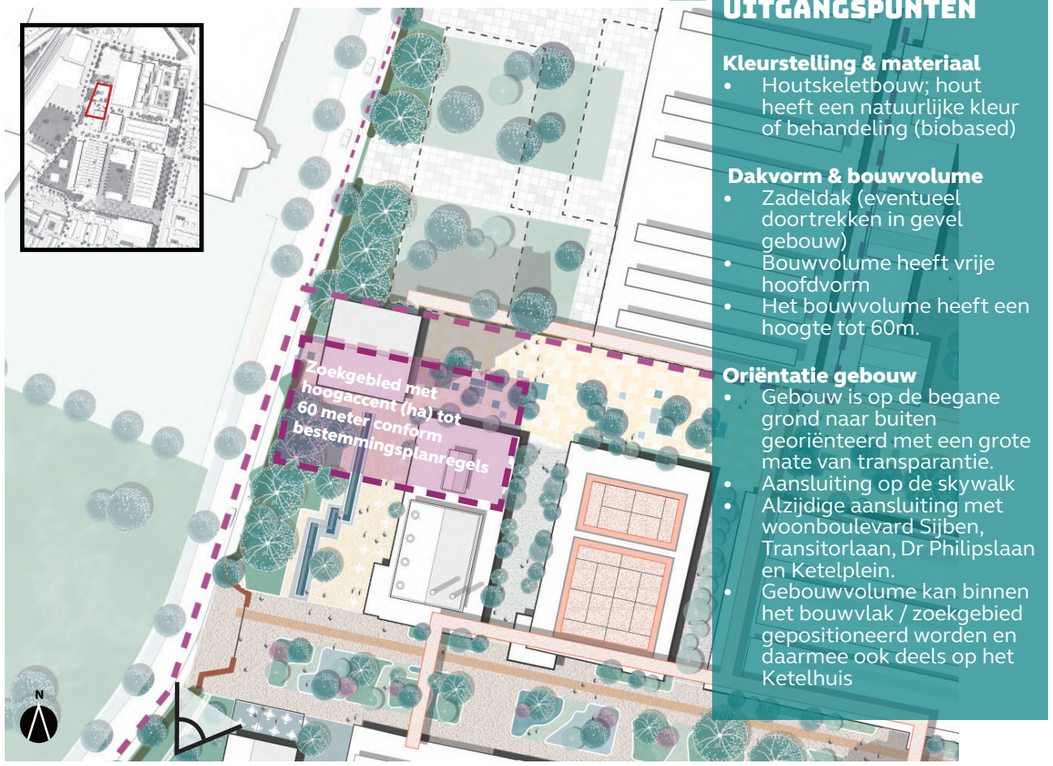













## UITGANGSPUNTEN

**Kleurstelling & materiaal**
- Houtskeletbouw; hout heeft een natuurlijke kleur of behandeling (biobased)

**Dakvorm & bouwvolume**
- Zadeldak (eventueel doortrekken in gevel gebouw)
- Bouwvolume heeft vrije hoofdvorm
- Het bouwvolume heeft een hoogte tot 60m.

**Oriëntatie gebouw**
- Gebouw is op de begane grond naar buiten georiënteerd met een grote mate van transparantie.
- Aansluiting op de skywalk
- Alzijdige aansluiting met woonboulevard Sijben, Transitorlaan, Dr Philipslaan en Ketelplein.
- Gebouwvolume kan binnen het bouwvlak / zoekgebied gepositioneerd worden en daarmee ook deels op het Ketelhuis

## HYBRIDE WOONTOREN

De woontoren wordt gebouwd volgens de principes van het ‘open Bouwen’ met een robuuste constructie die grote overspanningen en extra verdiepingshoogtes toelaat. Dit stelt de gebruikers in staat om het geheel naar eigen wensen en smaak aan te passen.

De Hybride woontoren krijgt een vaste drager waar een flexibele invulling aan gegeven kan worden, zodat de lofts voortdurend kunnen worden aangepast aan veranderende behoeften en levensstijlen.

De meerlaagse plint van de toren grenst aan de bruisende Ketelplein en zal voor een groot deel transparant worden.  De plint dient een hoge mate van transparantie te hebben en ‘doorgankelijk’ te zijn. Hier krijgen de gemeenschappelijke voorzieningen op een speelse manier een plek in de toren. Op het dak of in de bovenverdieping is het mogelijk om een dakterras te realiseren.

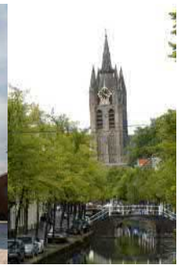


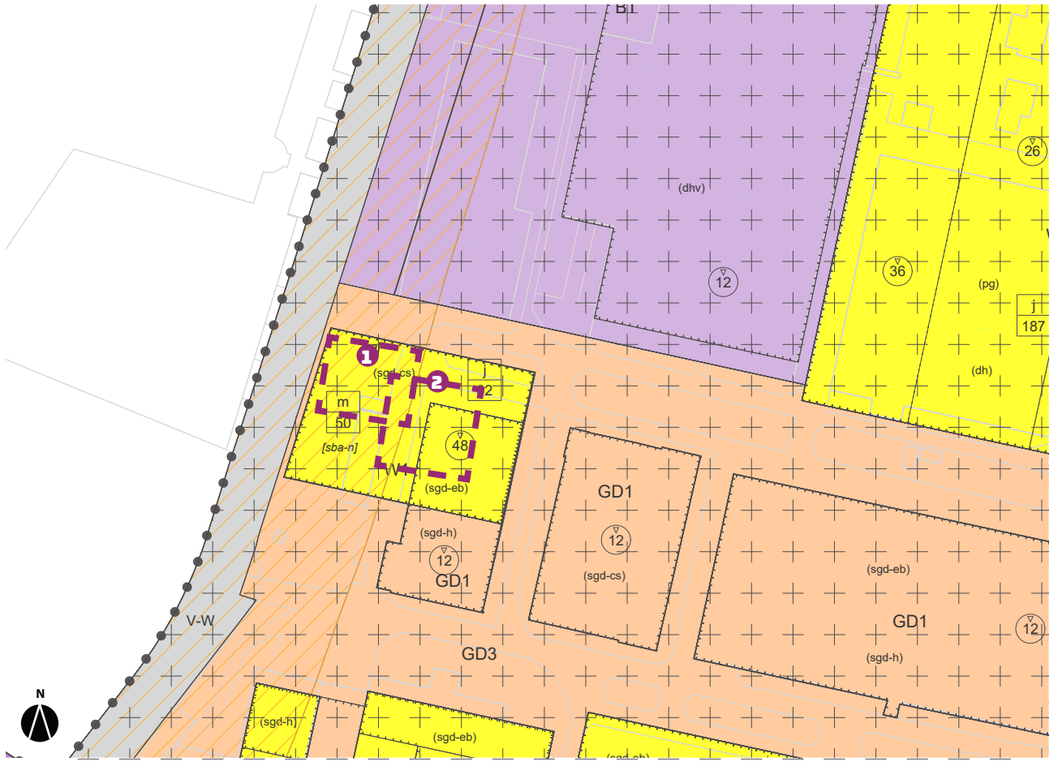












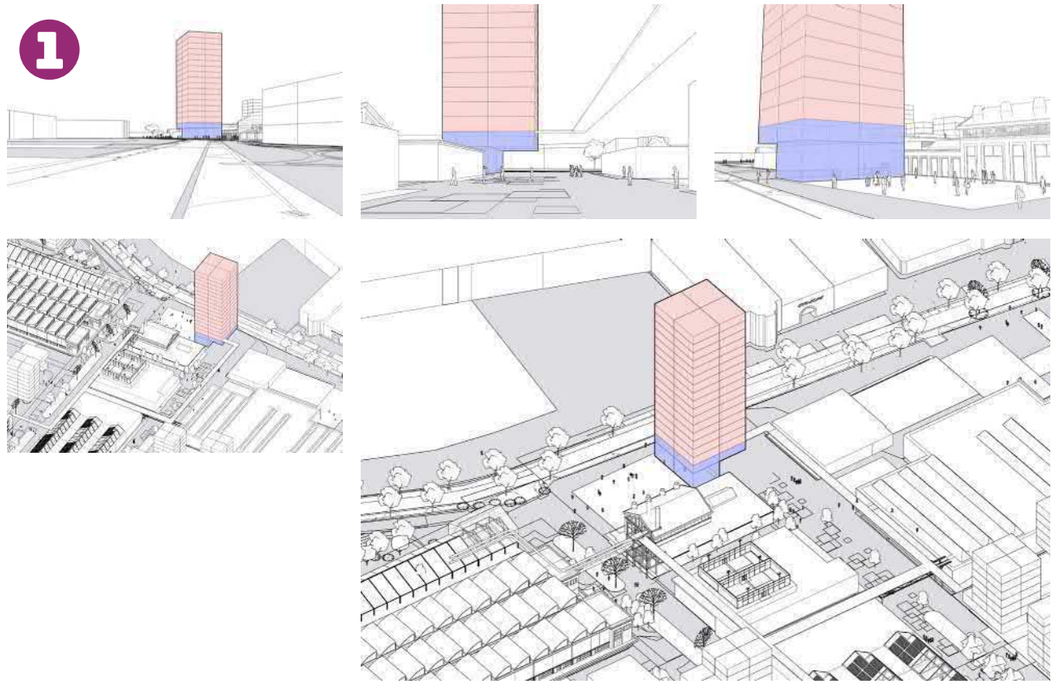

## ZOEKGEBIEDEN HYBRIDE WOONTOREN

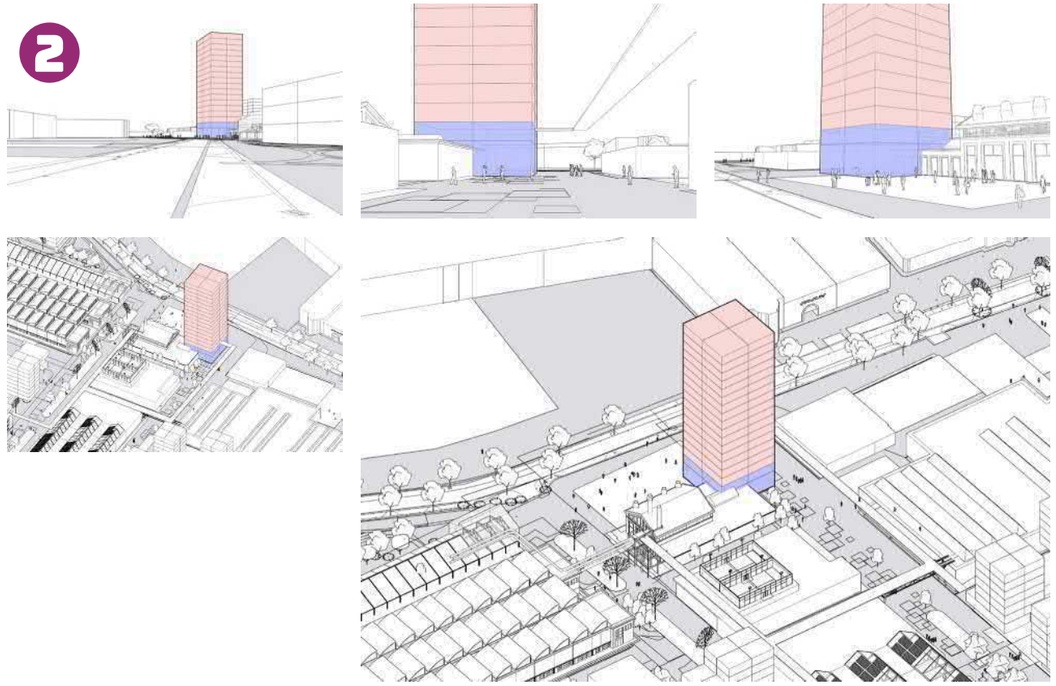
De definitieve positie en hoofdvorm zal in deelplanuitwerking nader onderzocht worden zodat de optimale stedelijke ruimte met alle noodzakelijke verbindingen in alle windrichtingen geborgd wordt De verbeelding behorende bij het bestemmingsplan geeft dit zoekgebied weer. (zie afbeelding hierboven)

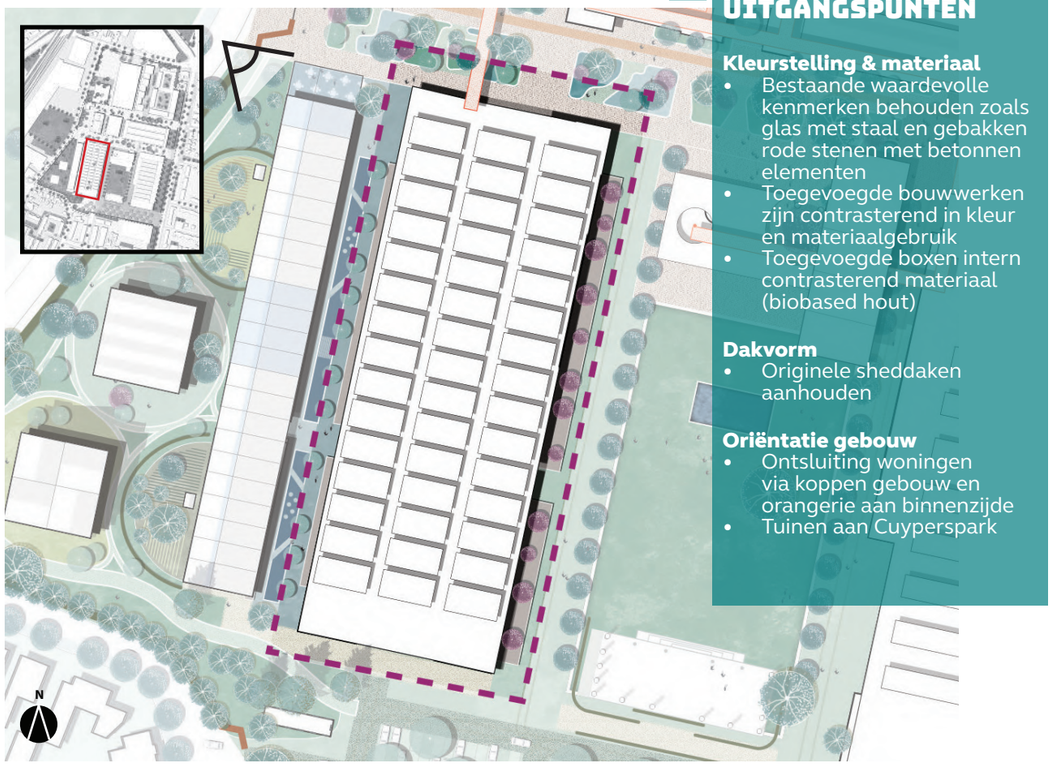
Hiernaast zijn een tweetal suggesties voor een mogelijke positionering weergegeven.

In deze deelplanuitwerking dient een integrale stedenbouwkundige afweging gemaakt te worden. Hierin spelen de verbinding tussen Ketelplein en de Transistorlaan, de relatie met de Dr Philipslaan, de verbinding met de woonboulevard Sijben en het verblijfklimaat op Ketelplein een beeldbepalende en functionele rol .

Op stedelijke schaal spelen zichtlijnen vanuit de directe omgeving en vanuit de gehele stad een beeldbepalende rol. Zie de eerste deelstudies hiervoor op de volgende pagina waarin voor twee posities van het hoogteaccent de stedelijke zichtlijnen en de plint onderzocht zijn.





## UITGANGSPUNTEN

**Kleurstelling & materiaal**
- Bestaande waardevolle kenmerken behouden zoals glas met staal en gebakken rode stenen met betonnen elementen
- Toegevoegde bouwwerken zijn contrasterend in kleur en materiaalgebruik
- Toegevoegde boxen intern contrasterend materiaal (biobased hout)

**Dakvorm**
- Originele sheddaken aanhouden

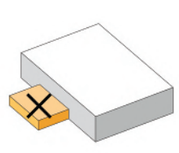
**Oriëntatie gebouw**
- Ontsluiting woningen via koppen gebouw en orangerie aan binnenzijde
- Tuinen aan Cuyperspark



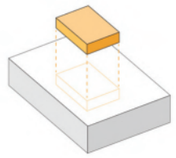
## SUPERLOFTS

Gebouw C is de oude kastenfabriek op het Philipsterrein. Dit prominente gebouw met markante architectuur en sheddaken zal getransformeerd worden van fabriek naar woongebouw. Door gebruik te maken van de hoogte in het gebouw en de sheddaken kunnen hier loftwoningen in geplaatst worden. Hierdoor komt de architectuur ook in de woning tot uiting en wordt deze beleefbaar gemaakt.
Aan de kant van het park komt een strook waar bewoners een klein terras hebben met een open karakter. Denk aan lage hagen en struiken als afscheiding.  De daktuin op gebouw C is niet openbaar toegankelijk. Toegang tot de Skywalk vindt plaats vanaf de Weerstandlaan via een nader te detailleren trap.

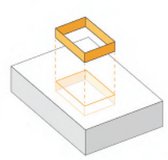
## BOUWINTERVENTIES



*Sloop*



*Box in a box*

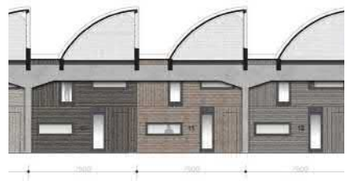


*Atrium/ Vide*













# TOEPASSING BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE ALS INPSPIRATIE

## 5.2 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE ALS INSPIRATIE

Met het stedenbouwkundige structuurontwerp en dit beeldkwaliteitsplan als basis dient dit hoofdstuk om de verbeeldingen en de gewenste sfeer en beeldkwaliteit te tonen op het gebied van de mogelijke buitenruimte.

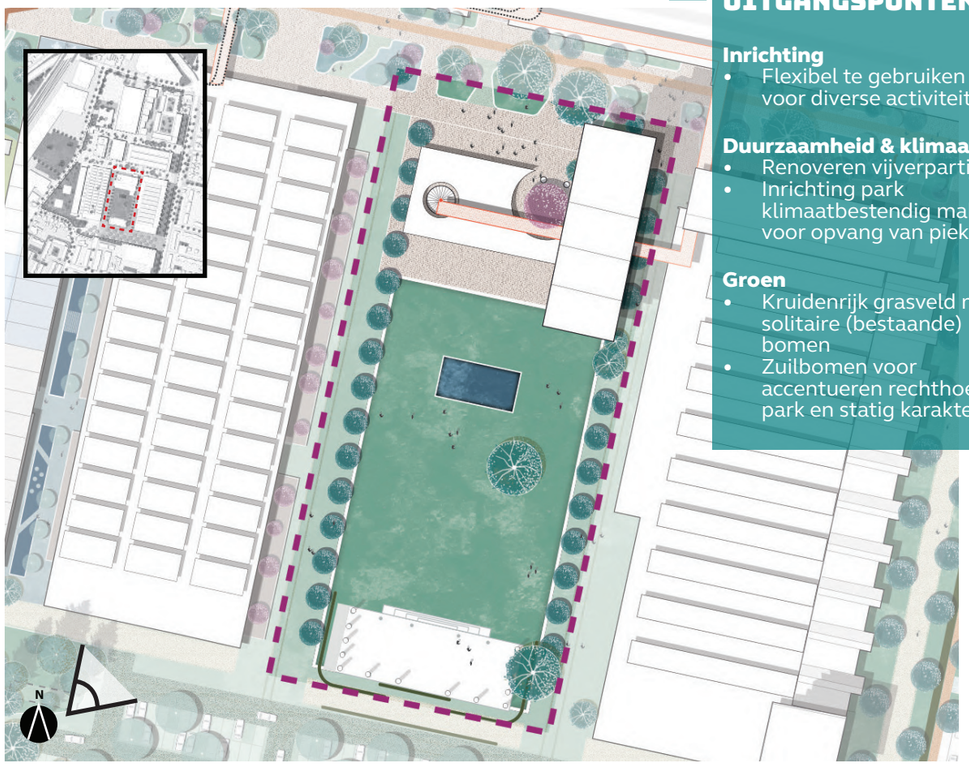
De genoemde uitgangspunten, inspirerende referenties en ondersteunende teksten geven een duidelijke richting aan over het toekomstige eindbeeld. Er worden in dit hoofdstuk bewust een beperkt aantal hoofduitgangspunten benoemd, naast de algemene uitgangpunten in hoofdstuk 4 om vrijheid te geven in de deelplanuitwerkingen van elke buitenruimte.

De uitgangspunten in dit hoofdstuk zijn hier als **richtinggevende inspiratie** benoemd voor alle komende deelplanuitwerkingen.

Dit plan biedt omwonenden, potentiële kopers, architecten, landschapsarchitecten, ontwikkelaars, ambtenaren e.a. mogelijk betrokkenen een basis om verder op door te kunnen ontwerpen en te ontwikkelen. De planuitwerking en ontwerpdialoog, als beschreven in de inleiding dient op basis van deze uitgangspunten van start te gaan.

Voor elk deelplan wordt een algemene beschrijving gegeven en is een kader met hoofduitgangspunten opgenomen die richtinggevende inspiratie bieden bij de uitwerking.

Alle impressies in dit hoofdstuk zijn mogelijke voorbeelduitwerkingen en zullen in elk van de deelplanuitwerkingen een definitieve vorm en eindbeeld krijgen op basis van het bestemmingsplan en dit BKP.




## UITGANGSPUNTEN

**Inrichting**
- Flexibel te gebruiken park voor diverse activiteiten

**Duurzaamheid & klimaat**
- Renoveren vijverpartij
- Inrichting park klimaatbestendig maken voor opvang van piekbuien

**Groen**
- Kruidenrijk grasveld met solitaire (bestaande) bomen
- Zuilbomen voor accentueren rechthoekig park en statig karakter

## HET CUYPERS PARK

Het Cuyperspark is de groene parel van het Weerstandterrein. Hier is plek voor sport en spel, een zomerse picknick en andere ‘buurtse’ activiteiten. Doordat het park wordt ingekaderd door de oude kantine in gebouw Z, hal C, hal L en de Folly ontstaat er een rechthoekig terrein. Dit wordt nog steviger aangezet door de zuilbomen aan weerszijden, de aanwezigheid van een centrale (al aanwezige) vijverpartij en een lichte verhoging van het maaiveld. Het park is in hoofdopzet een kruidenrijk grasveld met nog enkele solitaire (bestaande) bomen (gazon met aan de randen een ruiger grasland, zoals in de beheervisie opgenomen). Hierdoor ontstaat de flexibiliteit om het terrein zeer divers te programmeren maar behoudt het de statigheid van een stadspark. Logistiek en parkeren vindt plaats aan de zuidzijde van het park. Er is gezocht naar een oplossing om de dassenburcht een permanente plek te garanderen in het Cuyperspark. De uitwerking hiervan is opgenomen in het activiteitenplan.

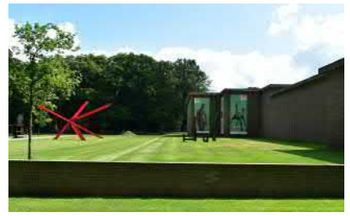
De gevel van hal C verloopt van privétuinen naar het publiek toegankelijke park door middel van de uitgangspunten van de margezones (pagina 43). In dit geval zijn het verhoogde vlonders met een diepte van 2 meter en een hoogte van minimaal 0,2 meter afgescheiden met heesters en kleine hagen van max. 1,3 meter hoogte. Door de zuilbomen langs het grasveld van het Cuyperspark ontstaat er een reeks van ruimtelijke scheidingen van het park en deze overgangszone van hal C. Aan de oostzijde bij Hal L is een vergelijkbare overgangszone voorzien.







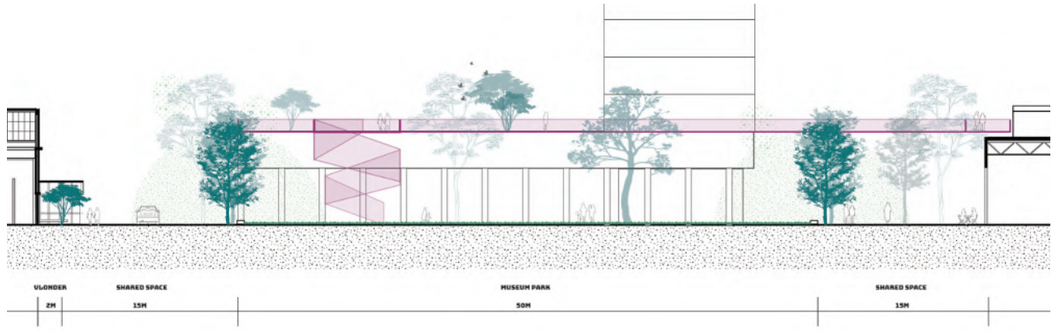


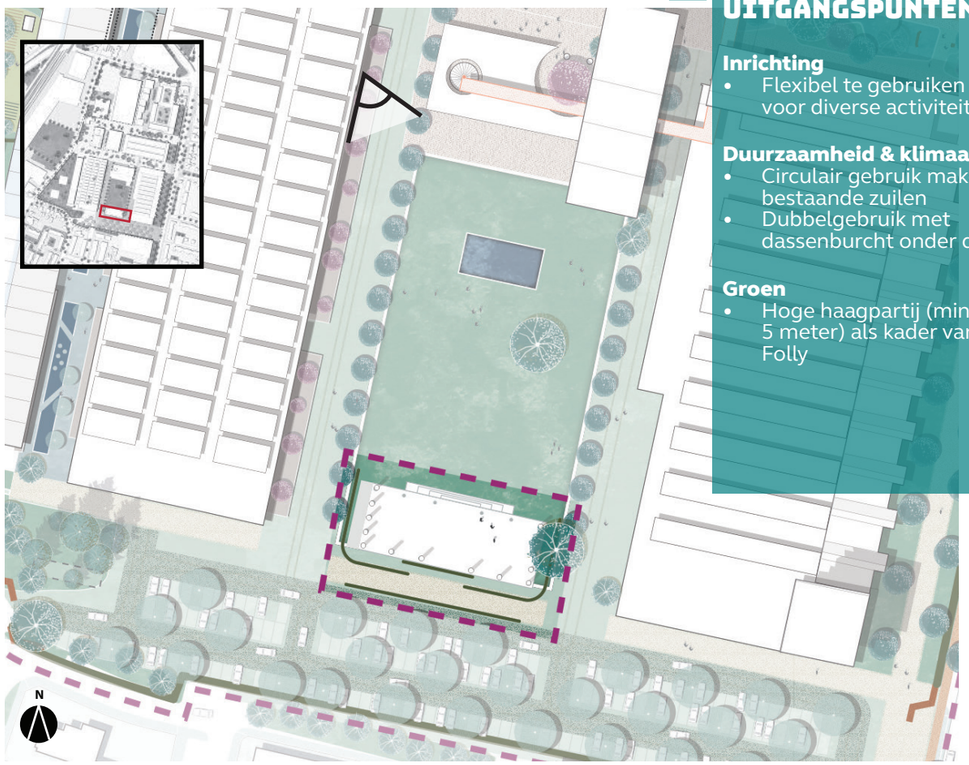












## UITGANGSPUNTEN

**Inrichting**
- Flexibel te gebruiken ruimte voor diverse activiteiten

**Duurzaamheid & klimaat**
- Circulair gebruik maken van bestaande zuilen
- Dubbelgebruik met dassenburcht onder de folly

**Groen**
- Hoge haagpartij (minimaal 5 meter) als kader van de Folly

## DE CUYPERS FOLLY

De Folly zal een markant object op het Weerstandterrein worden. Dit heeft kenmerken van een Grieks agora. Door metershoge hardstenen zuilen te plaatsen (uit de voormalige Heilig Hart Kerk te Tilburg) krijgt deze plek een sublieme uitstraling. De Folly als een bijzonder element in het park met coulissen van groene arcadische hagen en andere spannende historische en biodiverse details. De das behoudt haar burcht in deze Folly, een ware ‘dassenburcht’.  Er is een kleine kans dat de das ondanks alle maatregelen voor behoud een eigen plan trekt en liever in de aan te leggen kunstburcht in het parkeerbos  gaat verblijven.

Op en naast deze Folly zijn verschillende programma’s denkbaar. Van een beeldende kunstexpositie tot andere culturele en sociale activiteiten of als plek om rustig te genieten in de groene buitenruimte.



*impressie Folly vanuit noorden*



*maquette Folly*













# VAN TOEN NAAR NU:
# DE ZUILEN VAN CUYPERS

**Pierre Cuypers**
Zijn naam wordt vaak in een adem genoemd met het Rijksmuseumgebouw en het Centraal Station, beide in Amsterdam. De in Roermond geboren Architect Cuypers was echter in de eerste plaats een architect van kerken.



*1) DR. Pierre Cuypers. Cuypershuis.nl*

**Realisatie Heilig hart kerk Tilburg**
Tussen 1894 en 1896 maakte Cuypers ontwerpen voor de Heilig-Hartkerk in Tilburg, deze werd in 1897 gerealiseerd.
De Heiliger-Hartkerk was (als we de kranten uit die tijd mogen geloven) de parel voor het Tilburgse straatbeeld!



**2) Heilig-hart kerk** *Tilburg Archief*



**3) Ontmanteling Heilig-hart kerk**
*Tilburg Archief*

**Van protest tot puin**
In de jaren zestig ging het kerkbezoek in Tilburg achteruit, om kaalslag te voorkomen werden vele kerken in de regio gesloopt, waaronder de Heilighart-Kerk die in 1975 onder luid protest werd gesloopt.



**De zuilen in het depot**
De veertien hardstenen zuilen, inclusief basementen en kapitelen van de Heilig-Hart kerk zijn bewaard gebleven en liggen nu klaar op het Weerstand terrein om te worden hergebruikt.





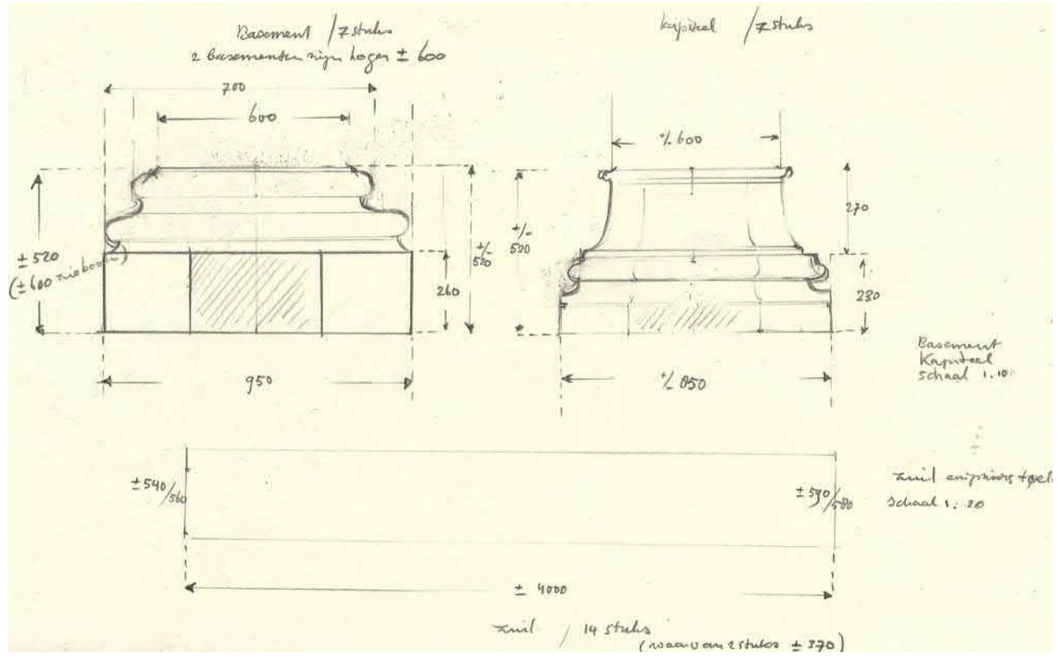




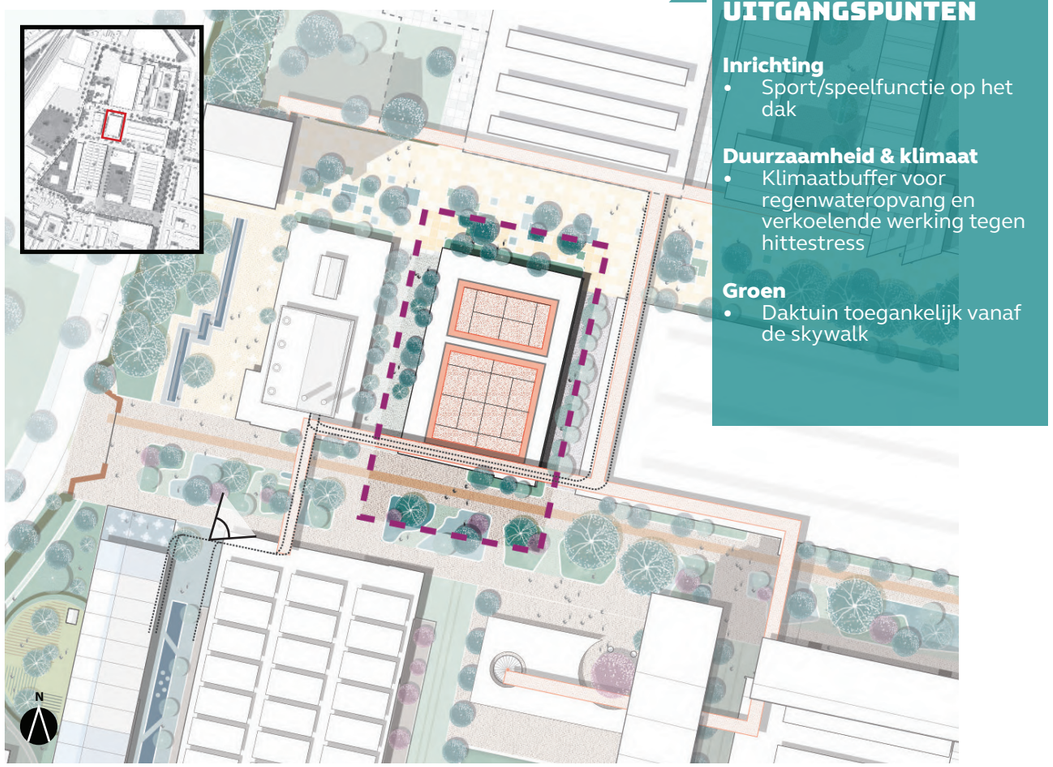

*impressie Folly*



*14 historische zuilen op Weerstand parkeerterrein zuidzijde in afwachting van uitvoering*




*Zuilen van Cuypers inventarisatie schets*



## UITGANGSPUNTEN

**Inrichting**
- Sport/speelfunctie op het dak

**Duurzaamheid & klimaat**
- Klimaatbuffer voor regenwateropvang en verkoelende werking tegen hittestress

**Groen**
- Daktuin toegankelijk vanaf de skywalk

## SPEEL (DAK) TUIN

Omdat de buitenruimte en daarin bewegen een belangrijke rol speelt in het thema ‘de gezonde stad’ komen er op het dak van het oudste gebouw (Hal A) van weerstand een aantal kleine sportvelden en voorzieningen. Het is de ambitie om integraal te denken over sport, spel, beleving en routing. Vanaf deze plek is het daklandschap te ervaren. De skywalk die door de al aanwezige buizenstraten worden gevormd koppelt dit dak aan een netwerk van routes boven maaiveld. Vanaf dit dak kan men naast een reguliere trap mogelijk ook via een glijbaan weer naar het maaiveld glijden waardoor er ook een aangename speelaanleiding ontstaat voor jong & oud.

In de vervolgfase wordt de huidige constructie geanalyseerd en integraal constructief uitgewerkt om te bepalen hoe groot de gebruiksintensiteit kan zijn.  Zie als voorbeeld de huidige aanvullende constructie van de aerial gym in hal B.

De sportfaciliteiten zijn toegankelijk via de skywalk (afsluitbaar). Hiervoor wordt een toegangsbeheerstructuur uitgewerkt met sleutelbeleid of toegangscodes met behulp van mobiele app-technologie. De daktuin met sedum zijn niet beloopbaar voor het publiek.
De referenties op de volgende pagina geven een aantal succesvolle voorbeelden weer.



*impressie speeldaktuin op gebouw A en Skywalk aan Weerstandslaan kijkend naar noordoosten*



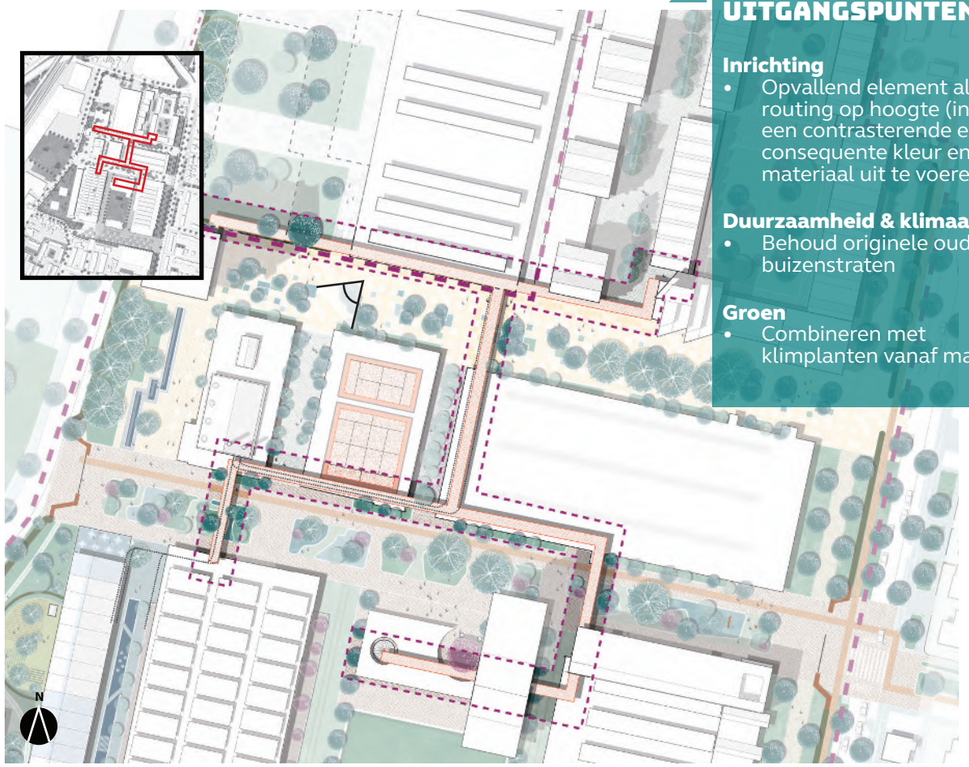












## UITGANGSPUNTEN

**Inrichting**
- Opvallend element als routing op hoogte (in een contrasterende en consequente kleur en materiaal uit te voeren)

**Duurzaamheid & klimaat**
- Behoud originele oude buizenstraten

**Groen**
- Combineren met klimplanten vanaf maaiveld

## DE SKYWALK

Vanuit het idee van behoud van de aanwezige buizenstraten ontstond de routing op hoogte. Door een ander perspectief te bieden en de daken deels te programmeren ontstaan er nieuwe ‘straten’ op hoogte. Hierdoor vergroot de voetgangerstoegankelijkheid en bijbehorende synergie tussen de verschillende gebouwen. Juist de interactie tussen de verschillende niveaus leidt tot levendigheid en dynamiek in deze wijk. Hierdoor zijn de gebouwen en de cultuurhistorie nog beter te lezen vanuit verschillende perspectieven.
Op strategische plekken komen stijgpunten/ liftcombinaties (koppeling met mogelijke liftkernen in nieuwbouw) en speelobjecten (glijbaan, klimwand). Hierdoor zijn meerdere (nieuwe) routes denkbaar.
De publiek toegankelijke routes op niveau hebben meerdere stijgpunten. Ze zijn op nader te bepalen tijdstippen toegankelijk. Ze zijn duidelijk herkenbaar vanaf maaiveld, veilig en zorgen voor onderlinge interactie. De stijgpunten kunnen variëren van toegangstrappen van collectieve binnentuinen (hybride stadsblok AB) tot een iconische wenteltrap in gebouw Z. De routes hebben een duidelijk herkenbare uniforme contrasterende kleur voor de loper (bijvoorbeeld geel of rood,  zie ook pagina 46)



*impressie Skywalk aan Transitorlaan kijkend naar zuidwesten met hoogte accent aan Ketelplein*



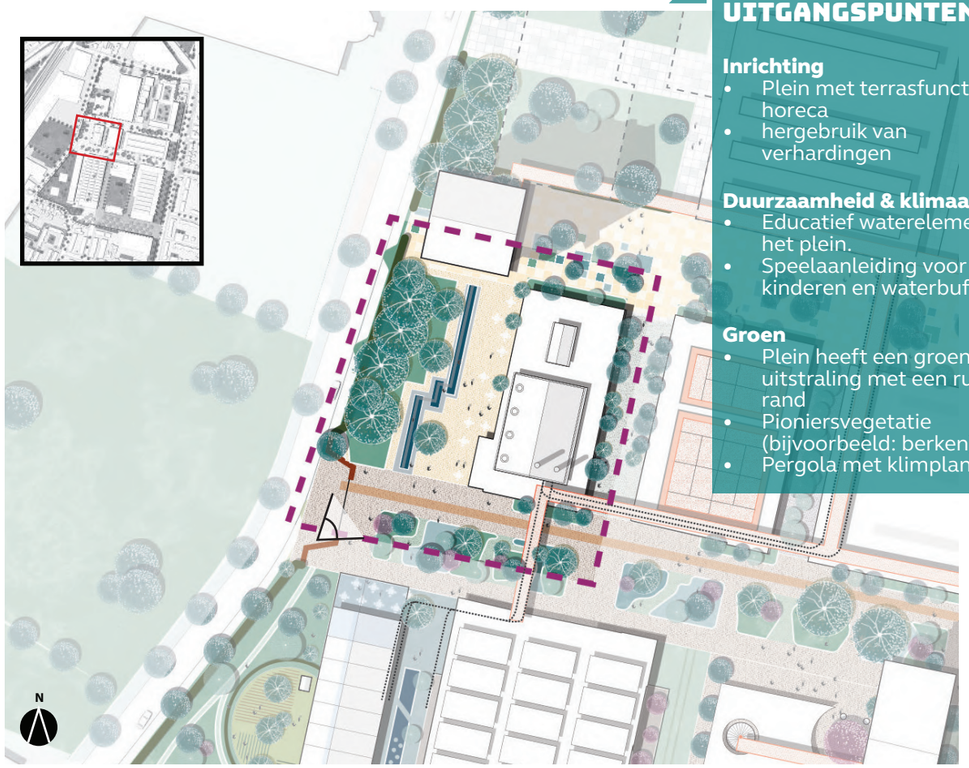













## UITGANGSPUNTEN

**Inrichting**
- Plein met terrasfunctie horeca
- hergebruik van verhardingen

**Duurzaamheid & klimaat**
- Educatief waterelement op het plein.
- Speelaanleiding voor kinderen en waterbuffer

**Groen**
- Plein heeft een groene uitstraling met een ruige rand
- Pioniersvegetatie (bijvoorbeeld: berken)
- Pergola met klimplanten

## HET KETELPLEIN

Het Ketelplein is de buitenruimte rondom de Roermondse stadsbrouwerij in het voormalige ketelhuis van Philips. Het Ketelplein is een plek van ontmoeting, horeca, recreatie, sport, spel, verwondering en kleine evenementen als ‘hotspot’ van het terrein. Het plein  wordt aan de noordzijde ruimtelijk begrensd door een solitair hoog bouwvolume met open plint.  Dit bepaalt het stedelijke karakter. Aan de oostzijde ligt het historische ketelhuis met brouwerij en aan de zuidzijde hal C en de oude houtloods O.
De actieve centrale as, de Weerstandslaan kruist hier aan de zuidzijde het plein.
Aan de Dr. Philipslaan markeert een begroeide pergolastructuur het plein.

Het Ketelplein is een plek waar de inclusieve stad echt beleefd kan worden. Kinderen spelen veilig bij de educatieve waterelementen (nader uit te werken in volgende planfasen). Fietsgroepen zitten na de koers na te genieten op het terras. ‘Jonge ouderen’ verwonderen zich over de diversiteit van urban sports en het bijbehorende culturele programma.



*impressie Ketelplein vanaf Weerstandslaan kijkend naar noorden met hoogte accent en Ketelhuis*



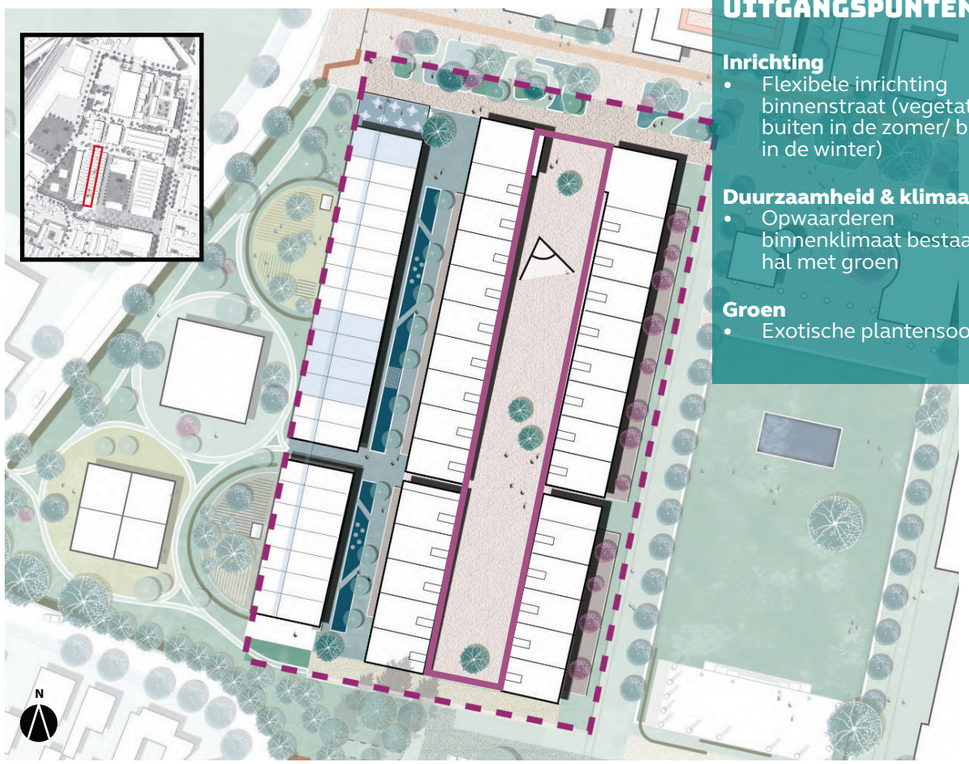












## UITGANGSPUNTEN

**Inrichting**
- Flexibele inrichting binnenstraat (vegetatie buiten in de zomer/ binnen in de winter)

**Duurzaamheid & klimaat**
- Opwaarderen binnenklimaat bestaande hal met groen

**Groen**
- Exotische plantensoorten

## DE ORANJERIE HAL C

De middenstraat van Hal C dient als de oranjerie van het Weerstandterrein. Waar exotische planten kunnen overwinteren in een binnenklimaat (half-klimaat) met voldoende licht. Oleanderbomen, citroenbomen, olijven, palmen en andere tropische en exotische pot- en kuipplanten kunnen hier naar binnen worden gereden na het zomerseizoen, waardoor deze interne middenstraat in het najaar en winterseizoen een groene oase zal zijn.

De middenstraat van Hal C kent geen private zoneringen. Wel is het op af te stemmen tijdstippen alleen toegankelijk door gereguleerd toegangsbeheer. De ruimte wordt middels nader te ontwerpen verdiepingshoge taatspoorten afgesloten.



*impressie Oranjerie richting zuiden*



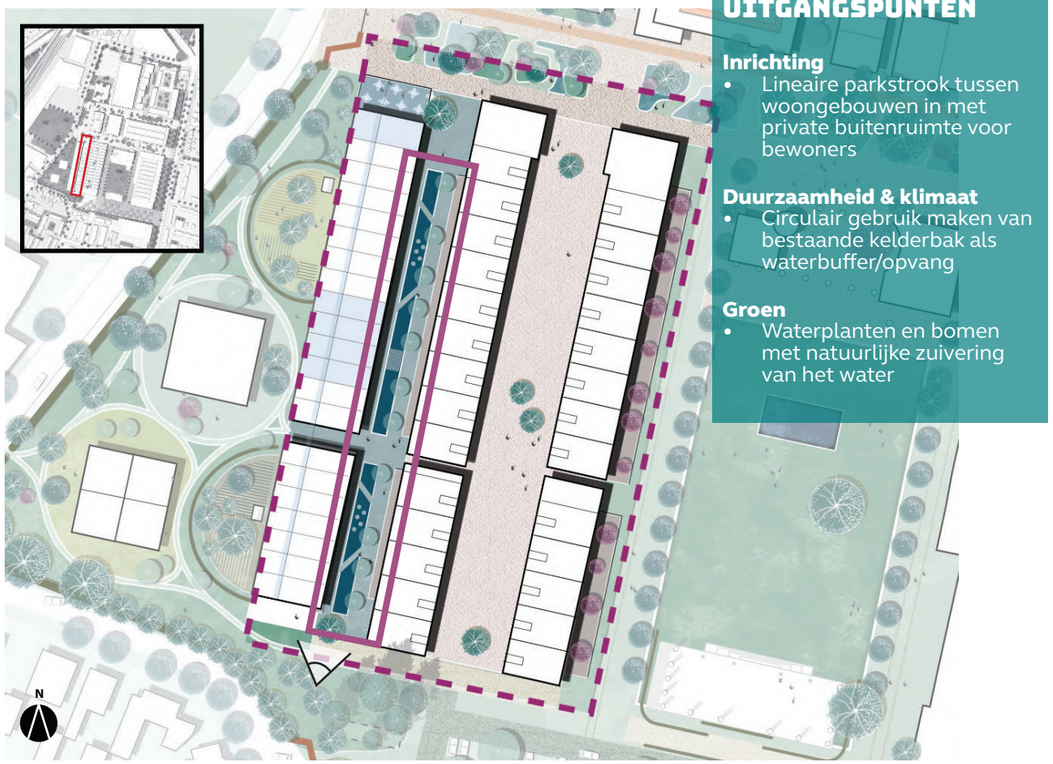













## UITGANGSPUNTEN

**Inrichting**
- Lineaire parkstrook tussen woongebouwen in met private buitenruimte voor bewoners

**Duurzaamheid & klimaat**
- Circulair gebruik maken van bestaande kelderbak als waterbuffer/opvang

**Groen**
- Waterplanten en bomen met natuurlijke zuivering van het water

## DE WATERTUINEN

De watertuin is schaduwrijk en heeft een bijzondere collectie waterplanten in bakken waar hemelwater van de daken kan worden gebufferd en vervolgens geïnfiltreerd. De juiste planten zorgen voor een natuurlijke zuivering en dragen bij aan de ecologische waarden van het terrein. Zowel de watertuinen, moestuinen als de oranjerie zijn geschikt voor collectief gebruik. Het gebruik en beheer zal worden afgestemd in de VVE's. Voor de woningen van Hal C zijn er in de buitenruimte private overgangszones richting deze collectieve watertuin.





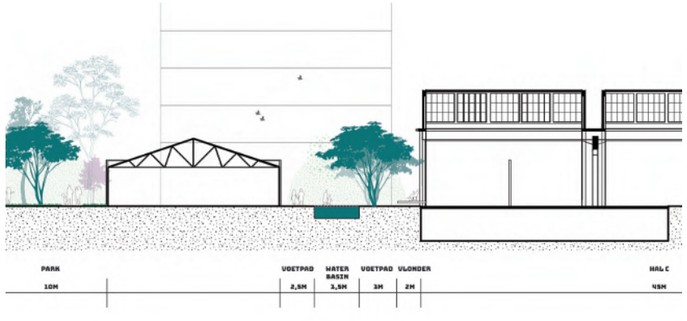


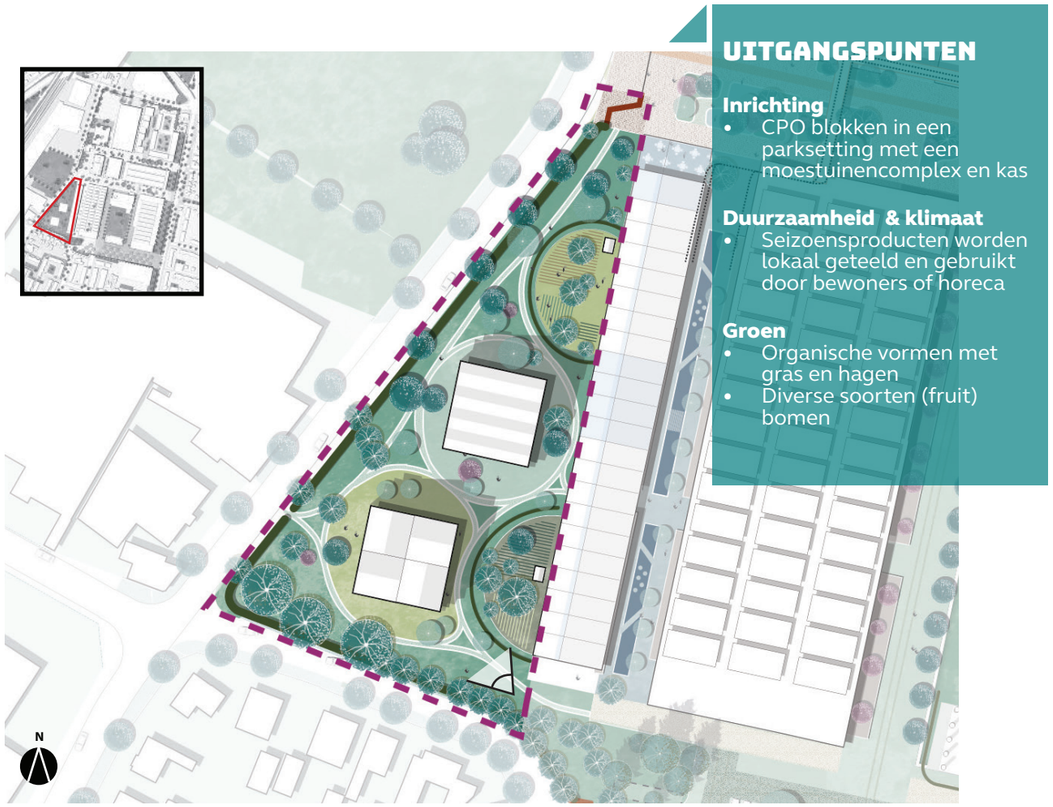












## UITGANGSPUNTEN

**Inrichting**
- CPO blokken in een parksetting met een moestuinencomplex en kas

**Duurzaamheid & klimaat**
- Seizoensproducten worden lokaal geteeld en gebruikt door bewoners of horeca

**Groen**
- Organische vormen met gras en hagen
- Diverse soorten (fruit) bomen

## HET TUINENRIJK

Het tuinenrijk is de zone voor meer experimentele beplantingen. Deze tuinen zijn omzoomd door hagen en voor collectief gebruik door de CPO's en de levensloopbestendige woningen. De seizoensproducten die voortkomen uit bijvoorbeeld de moestuinen of de kas zijn te verdelen in de buurt en bruikbaar voor de lokale horeca. Ook kunnen deze tuinen dienstdoen voor het opkweken en vermeerderen van vaste planten die vervolgens kunnen worden herplant in de verschillende buitenruimten op het Weerstandterrein.

De vormgeving van de buitenruimte in dit deelgebied wijkt duidelijk af van het grid principe zoals eerder geïntroduceerd in het stedenbouwkundige planconcept (bijlage 5.2 SSO, hoofdstuk 3). De bouwvlakken van de bouwvolumes staan in een evenwijdige lijn met de overige gebouwen, het grid van het gehele terrein. Maar door de introductie van hagen, georganiseerd in organische vormen, ontstaan hier intieme sferen en zoneringen. Voor de padenstructuur wordt een halfverharding aangehouden (stabilizer) om deze sfeer te bevorderen. De alzijdige autonome appartementencomplexen staan hierdoor goed verankerd in dit tuinenrijk met een directe private buitenruimte (overgangszone van maximaal 2 meter) voor de bewoners en een overgang van de meer collectief toegankelijke delen.

Deze 'hoek' van het terrein krijgt daardoor een bijzondere aanpak en uitstraling. Het is geïnspireerd op het volkstuinen complex van Sørensen in Nærum (Denemarken) en de tuinen op het GWL-terrein te Amsterdam (West8/KCAP). Zie de referentiebeelden op de volgende pagina.





*impressie tuinenrijk richting Noorden kijkend vanaf hoek Dr Philipslaan/ Min Bongaertsstraat.*



*Sørensen in Nærum (Denemarken)*



*tuinen op het GWL terrein te Amsterdam (West8/KCAP).*



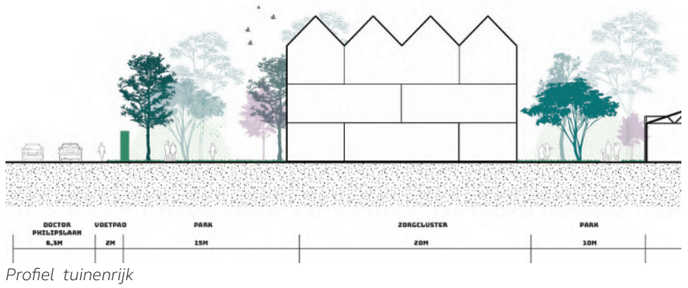


*Sørensen in Nærum (Denemarken)*

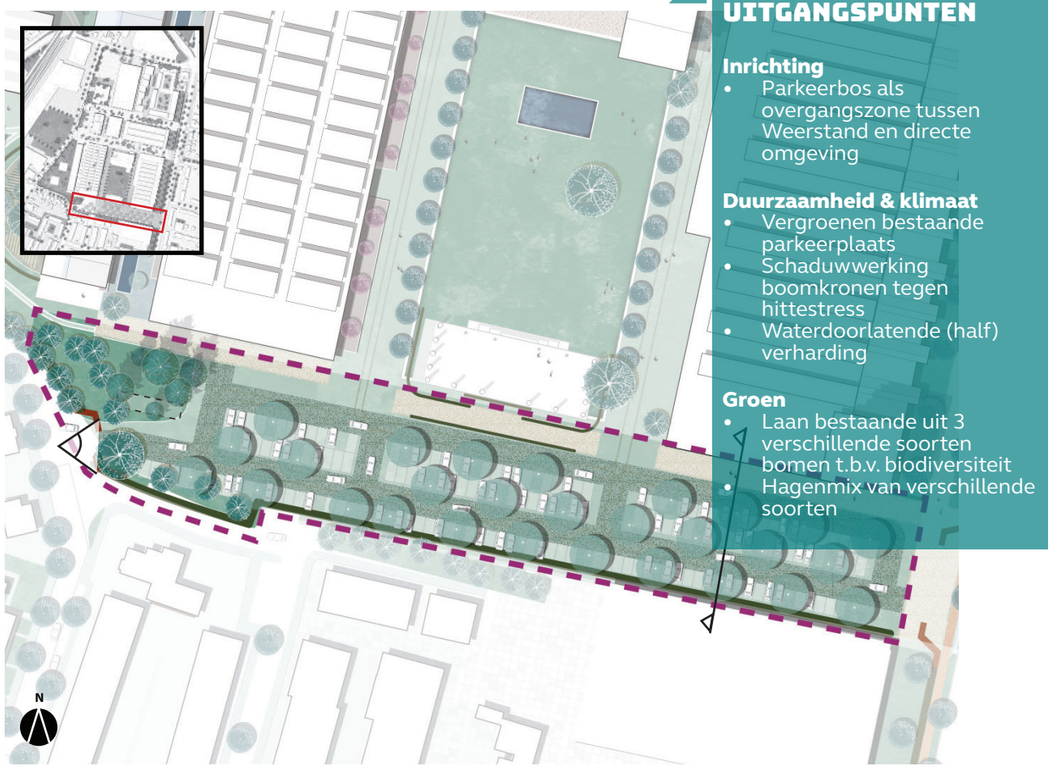


*tuinen op het GWL terrein te Amsterdam (West8/KCAP).*






*Profiel tuinenrijk*




## UITGANGSPUNTEN

**Inrichting**
- Parkeerbos als overgangszone tussen Weerstand en directe omgeving

**Duurzaamheid & klimaat**
- Vergroenen bestaande parkeerplaats
- Schaduwwerking boomkronen tegen hittestress
- Waterdoorlatende (half) verharding

**Groen**
- Laan bestaande uit 3 verschillende soorten bomen t.b.v. biodiversiteit
- Hagenmix van verschillende soorten

## HET PARKEERBOS

Op de huidige parkeerplaats aan de zuidzijde van het terrein komt een groene overgangszone met bomen en een heg. Door het vergroenen van deze parkeerkoffers verminderen we het aantal parkeerplaatsen van 300 naar 160. Dit is onderdeel van het open groene kader rondom Weerstand en draagt in hoge mate bij aan de klimaatadaptiviteit door het verminderen van hittestress, extra $CO^2$ opname en verbeteren van de luchtkwaliteit.
De bestaande waardevolle groenopstanden worden gehandhaafd en worden o.a. door de das gebruikt als wissel naar de woonwijk zuidelijk van Weerstand. Hier wordt mogelijk een kunstburcht met bijbehorende beplantingen opgenomen voor de das. Dit draagt bij aan het ‘bosbeeld’ van het Parkeerbos.

De bomen die worden ingepast zijn een mix van 3 soorten van de 1ste en 2de orde formaat, die tussen de parkeerplaatsen staan opgelijnd in een driehoekig verband. De groeiplaatsvoorziening voor de te planten bomen moet ruim van opzet zijn en in minimaal 4 m3 aan bomengrond kunnen wortelen. De boomspiegels zelf moeten voldoende kunnen ventileren voor het wortelpakket. De bomen hebben een compacte kroon die vertakt vanaf 3 meter hoogte waardoor er voldoende overzicht blijft op maaiveld niveau. Ook zorgt dit voor voldoende schaduw en het tegengaan van hittestress. Door 3 soorten toe te passen die in verschijningsvorm op elkaar lijken draagt dit parkeerbos bij aan de biodiversiteit.
In de parkeerkoffers komt een waterdoorlatende halfopen verharding en op de kopse kant tussen de parkeervakken greppels waar hemelwater kan worden opgevangen om langzaam te infiltreren.

De heg op de erfgrens bestaat uit hoofdzakelijk meidoorn met een mix van sleedoorn, wegedoorn en egelantier.



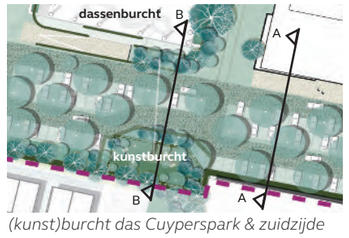


*impressie parkeerbos richting Bredeweg kijkend vanaf Min Bongaertsstraat. Hal C links*









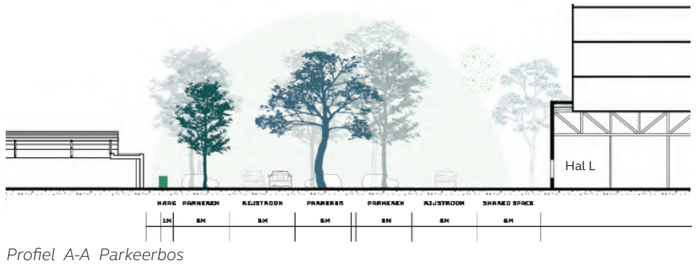

*(kunst)burcht das Cuyperspark & zuidzijde*



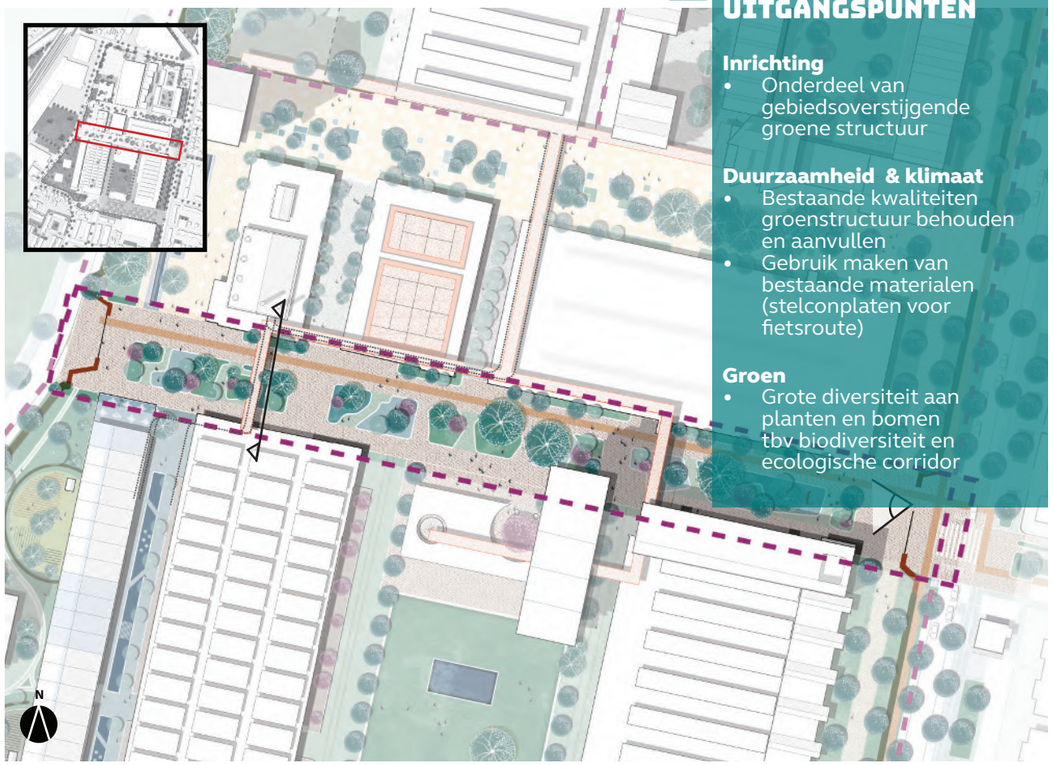




*Doorsnede B-B principe kunstburcht*




*Profiel A-A Parkeerbos*



## UITGANGSPUNTEN

**Inrichting**
- Onderdeel van gebiedsoverstijgende groene structuur

**Duurzaamheid & klimaat**
- Bestaande kwaliteiten groenstructuur behouden en aanvullen
- Gebruik maken van bestaande materialen (stelconplaten voor fietsroute)

**Groen**
- Grote diversiteit aan planten en bomen tbv biodiversiteit en ecologische corridor

## WEERSTANDLAAN

De Weerstandlaan is de centrale as op Weerstand tussen de voormalige ‘‘fabriekspoorten’’ aan de Bredeweg en de Dr Philipslaan. In het verlengde van de Beatrixlaan aan de oostzijde van de Bredeweg wordt de groene hoofdas op het terrein getransformeerd tot een langzaam verkeersroute met een duidelijke oversteekplaats bij de Bredeweg als verbinding tussen het Ketelplein aan de Dr Philipslaan en het Neelderpark aan de Maasnielderbeek.

Aan deze as op het Weerstandterrein grenst een veelheid aan divers stedelijk programma in de plinten, waardoor dit de meest levendige laan van het terrein zal worden. De leidingstraten en daken van een aantal hallen en loodsen worden ontwikkeld tot een semi-openbare route op ongeveer 6 meter hoogte. Dit introduceert een ecologisch en groen stedelijk landschap dat de verbinding maakt vanaf het Cuyperspark tot het Ketelplein en de daaraan gelegen gebouwen.

Op buurtniveau wordt een doorlopende groenstructuur van de Beatrixlaan in het oosten tot de Dr Philipslaan in het westen tot stand gebracht.





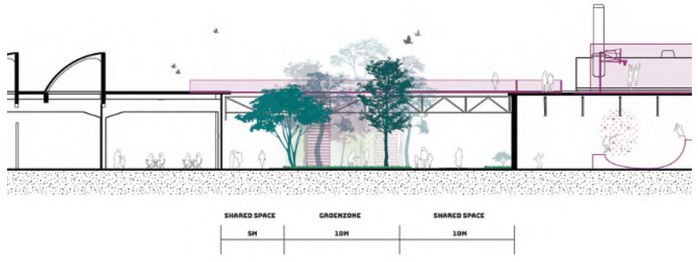


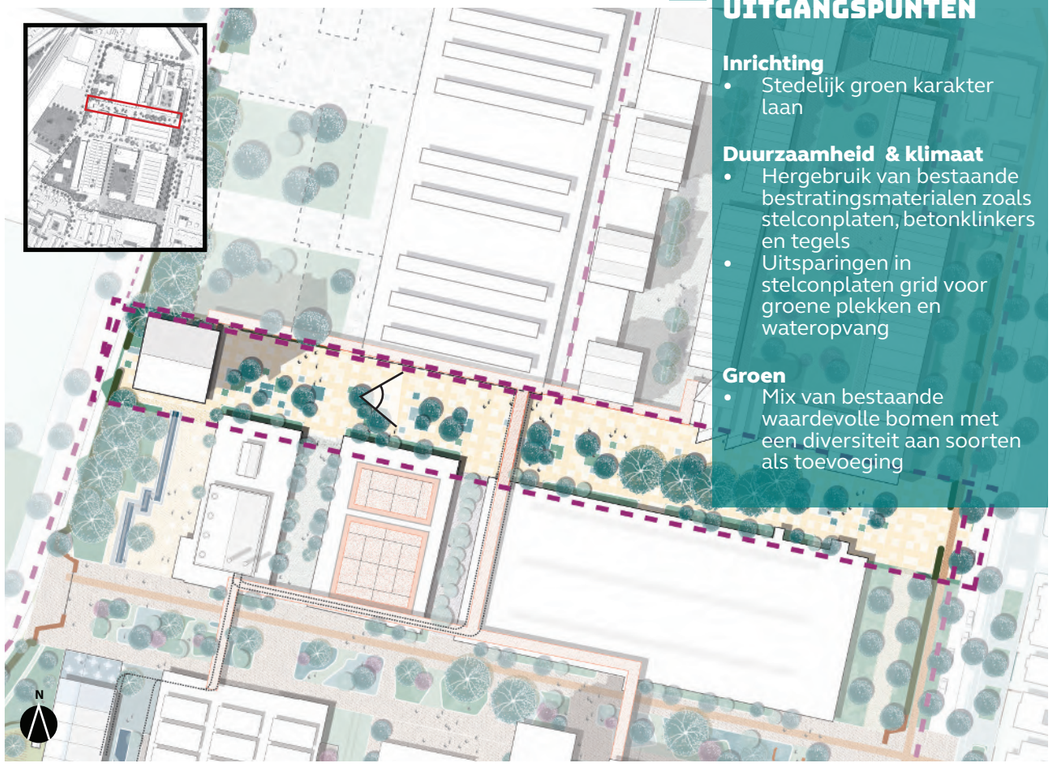











## UITGANGSPUNTEN

**Inrichting**
- Stedelijk groen karakter laan

**Duurzaamheid & klimaat**
- Hergebruik van bestaande bestratingsmaterialen zoals stelconplaten, betonklinkers en tegels
- Uitsparingen in stelconplaten grid voor groene plekken en wateropvang

**Groen**
- Mix van bestaande waardevolle bomen met een diversiteit aan soorten als toevoeging

## TRANSISTORLAAN

De Transistorlaan verschilt van de Weerstandlaan door een ander karakter van het profiel. In de Transistorlaan is er gekozen voor een bestratingspatroon van stelconplaten, betonklinkers en betontegels met een gradiënt aan uitsparingen (zoals al eerder genoemd bij het materialenoverzicht). In deze 'perforatie' van het maaiveld zijn groenvlakken die soms verdiept liggen voor hemelwater retentie en soms verhoogd geplaatst zijn als zitobjecten tussen het groen. Hierdoor wordt er zoveel mogelijk circulair bestratingsmateriaal toegepast in deze as.

Aan beiden zijden van dit profiel is het mogelijk om te fietsen of te wandelen en biedt het voldoende ruimte voor bestemmingsverkeer en logistieke bevoorrading.

De laan begint aan de oostzijde (Bredeweg) op eigen terrein en wordt aan de westzijde ruimtelijk verbonden met doorgangen naar de Dr. Philipslaan (aan westzijde), Ketelplein (aan zuidzijde) en de Woonboulevard (aan Noordzijde). Een solitair hoog bouwvolume aan de Ketelplein zijde met open plint verbijzondert deze locatie.

De plint aan de noord- en zuidzijde van de Transistorlaan is grotendeels voorzien van divers programma in zowel de bestaande als nieuwe gebouwen. Van kleine ateliers en werkplekken met mogelijke etalages en kantoren voor creatieve bedrijvigheid (bijvoorbeeld in de zuidgevel van Hal P en noordgevels van hal A en B.

De grote raampartijen aan de noordzijde van Hal B zijn ideaal voor de werkplaatsen en ateliers in deze zone. Met het behoud van het zicht op het al aanwezige groen ontstaat er een goede interactie tussen binnen en buiten.

Het groen in deze Transistorlaan mag divers zijn. Een mix van verschillende (bestaande) en nieuwe soorten bomen, heesters en planten. Dit ter bevordering van de biodiversiteit. Het ruimtelijk kader van het stelconplaten grid geeft deze belangrijke as een sterke identiteit waardoor het bestaande diverse groene karakter overeind blijft in deze compositie.





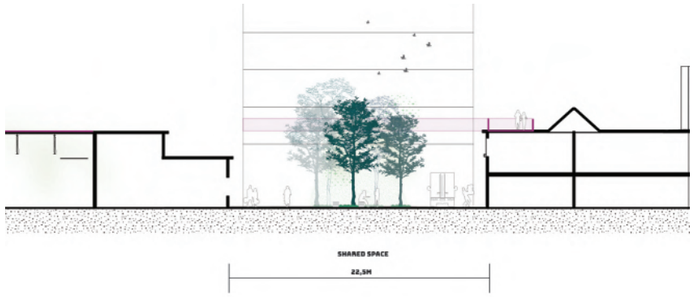















## BREDEWEG

De Bredeweg en de Maasnielderweg worden zo veel mogelijk doorontwikkeld tot ‘groene stedelijke straten’ waar voetgangers en fietsers meer ruimte zullen krijgen. Op het Weerstandterrein wordt aansluitend bij de groenvisie van de gemeente Roermond in de buitenruimte beplantingen en bomen voorzien. Haaks op de Bredeweg zullen de centrale assen; Weerstandlaan en Transistorlaan op het terrein zich ontwikkelen tot bruisende lanen van de omgeving. Hier vindt de stedelijke reuring plaats, bouwvolumes van een grote korrel, open lobby’s en entrees, werk- en praktijkruimten, horeca, en op de stad georiënteerde bedrijven. Hier vindt ontmoeting voor de stad plaats en nodigt de groene buitenruimte de gebruiker en bewoners uit.

Evenwijdig en grenzend aan de Bredeweg wordt de bestaande bomenstructuur van de Bredeweg versterkt door de aanplant van een platanen laan met heg (meidoorn) als natuurlijke afscheiding van het terrein.  Voor deze heg vormt meidoorn de basis, maar ook sleedoorn, wegedoorn, sporkehout en wilde rozen als hondsroos en egelantier horen in deze heg thuis. Met bloesem in het voorjaar en bessen in het najaar zijn de struiken een voedselbron voor bijen en vogels. Dat maakt de struiken ook een ideale plek voor zangvogels om te nestelen, en voor planten om veilig te kiemen. Zo hebben deze heggen een hoge ecologische waarde. Dit is een beeldkwalitatieve uitwerking conform het stedenbouwkundige structuur ontwerp (zie hoofdstuk 3 planconcept van het vastgestelde Stedenbouwkundige Structuur Ontwerp mei 2023).

## UITGANGSPUNTEN

**Inrichting**
- Groene as met grote boomstructuur
- Hergebruik van bestaande bestratingsmaterialen
- Loskoppelen langzaamverkeer van Bredeweg e.a. (veiligheids wens)

**Duurzaamheid  & klimaat**
- Schaduwrijk gebied door toevoegen dubbele bomenlaan verminderd hittestress
- Meer $CO^2$ opname aan de Bredeweg e.a.

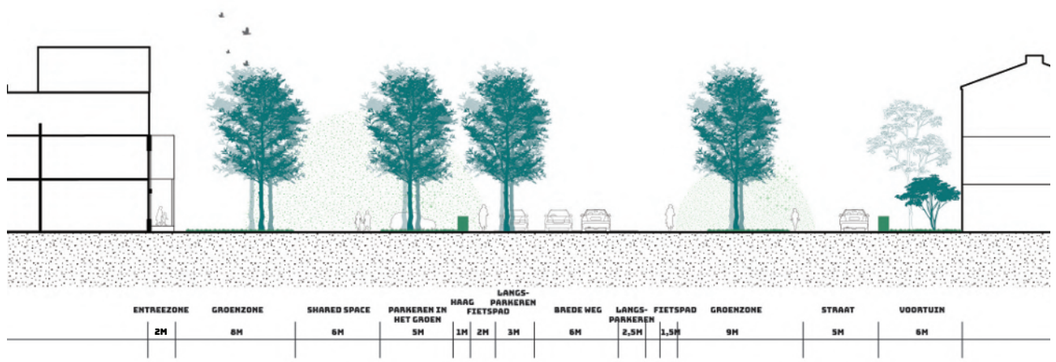
**Groen**
- Diversiteit aan hagen met een hoge ecologische en biodiverse waarde

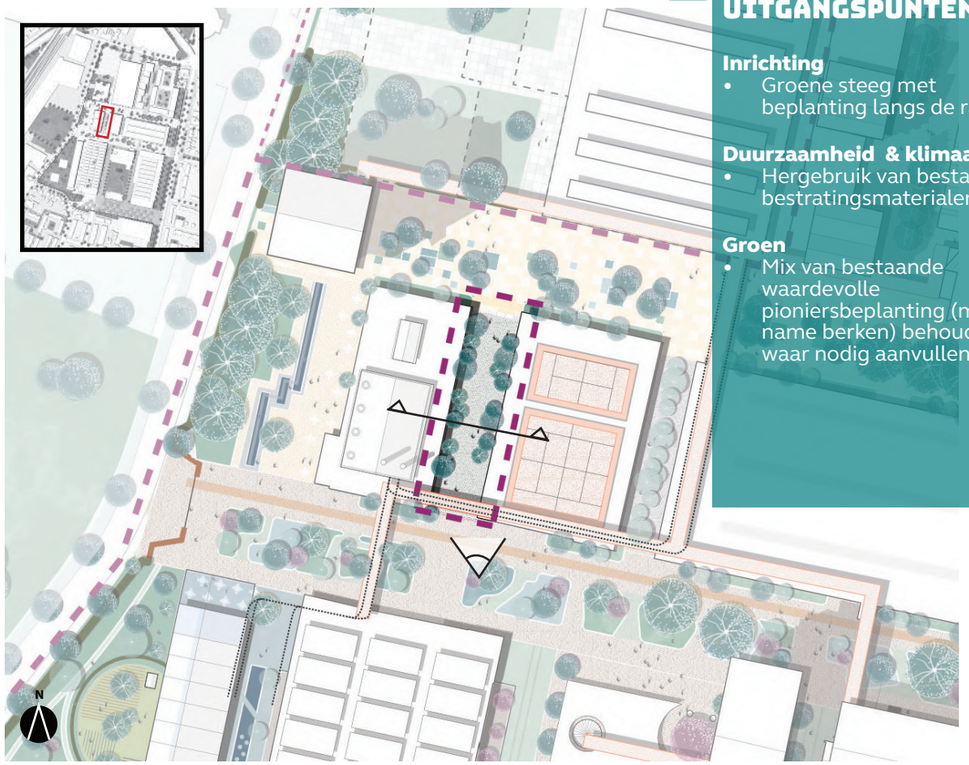












## UITGANGSPUNTEN

**Inrichting**
- Groene steeg met beplanting langs de randen

**Duurzaamheid & klimaat**
- Hergebruik van bestaande bestratingsmaterialen

**Groen**
- Mix van bestaande waardevolle pioniersbeplanting (met name berken) behouden en waar nodig aanvullen

## BERKENSTEEG

Doordat het terrein sinds 2005 braak heeft gelegen heeft de beplanting in de afgelopen jaren vrij spel gekregen. Soorten die spontaan zijn opgekomen zijn o.a. de berken, vlinderstruiken en hemelbomen. Om deze spontane beplanting ook een plek in het ontwerp te geven is er gekozen om de straat tussen de gevel van het Ketelhuis en Hal A een berkenlaan te maken met verharding door het midden.
(zie bijlage 7.3 profielen pagina 124)





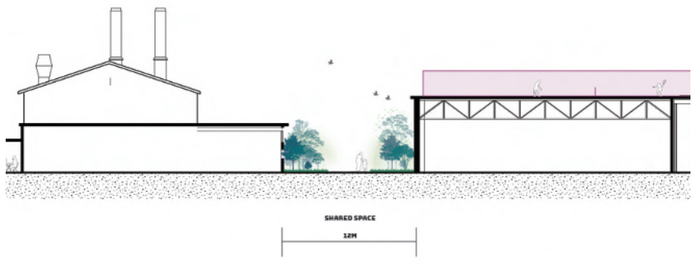


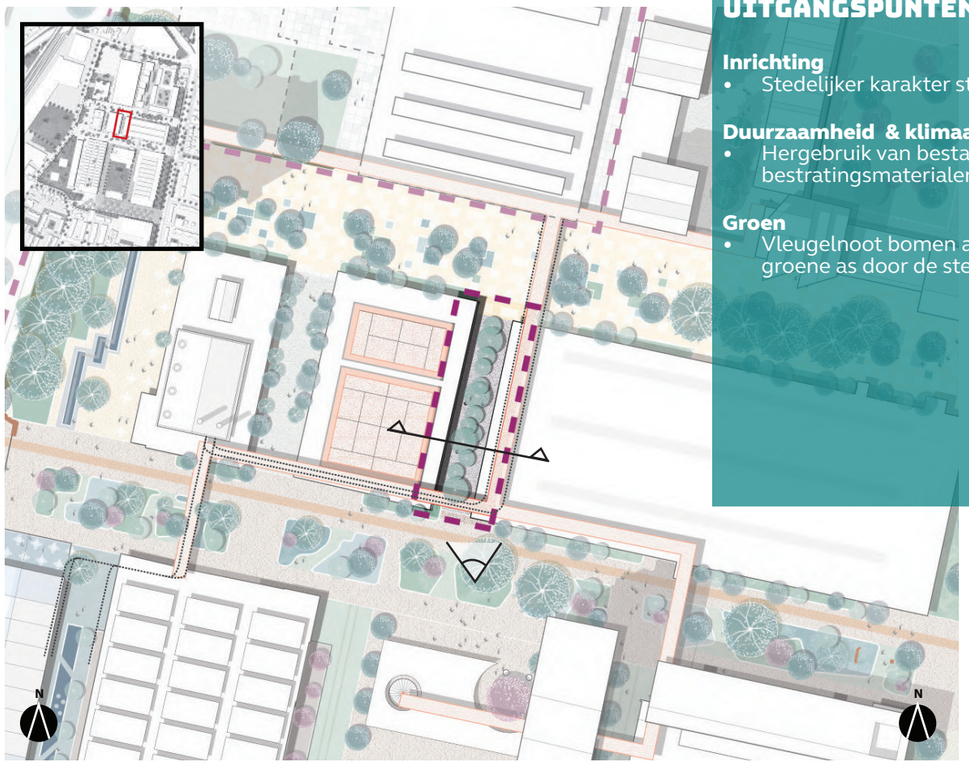













## UITGANGSPUNTEN

**Inrichting**
- Stedelijker karakter steeg

**Duurzaamheid & klimaat**
- Hergebruik van bestaande bestratingsmaterialen

**Groen**
- Vleugelnoot bomen als groene as door de steeg

## DE VLEUGELNOOTSTEEG

Aangezien de spontaan gegroeide hemelbomen op het terrein als invasieve soort wordt gekenmerkt gaan deze vervangen worden.  Er is gekozen voor een grillige boomsoort (de Vleugelnoot) die er enigszins op lijkt. De as tussen Hal A en Hal B kenmerkt zich door de in het midden van het profiel gelegen boomstrook. De gevels blijven hierdoor vrij toegankelijk in het ongeveer 8 meter brede profiel. (zie bijlage 7.3 profielen pagina 125)





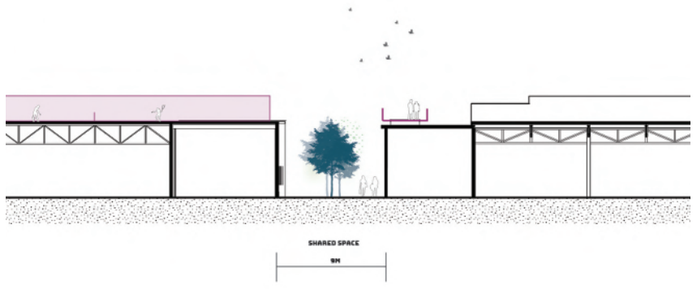


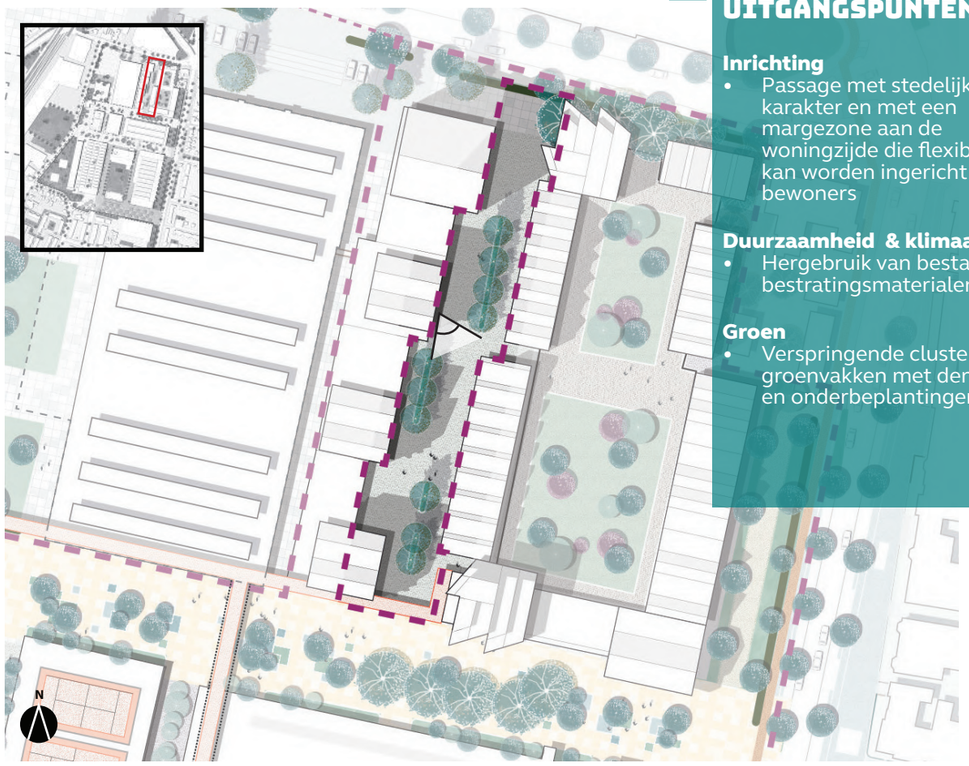












## UITGANGSPUNTEN

**Inrichting**
- Passage met stedelijk karakter en met een margezone aan de woningzijde die flexibel kan worden ingericht door bewoners

**Duurzaamheid & klimaat**
- Hergebruik van bestaande bestratingsmaterialen

**Groen**
- Verspringende clusters groenvakken met dennen en onderbeplantingen

## DE PASSAGE

Tussen de Maasnielderweg en de Transistorlaan ligt een stedelijke passage die wordt begrensd ten westen door woontorens op een basement met een levendige plint en het hybride stadsblok aan de oostzijde. De passage versmalt trapsgewijs door inspringende volumes van de plint richting de Maasnielderweg. Hierdoor ontstaat er diversiteit met mogelijk een aantal arcades en een transparante plint van gemiddeld 4-6 meter hoogte.

In het profiel staan dennen als verspringende clusters in borders. De verharding bestaat uit de combinatie van hergebruikte betonnen elementen, natuursteen en gebakken materiaal.





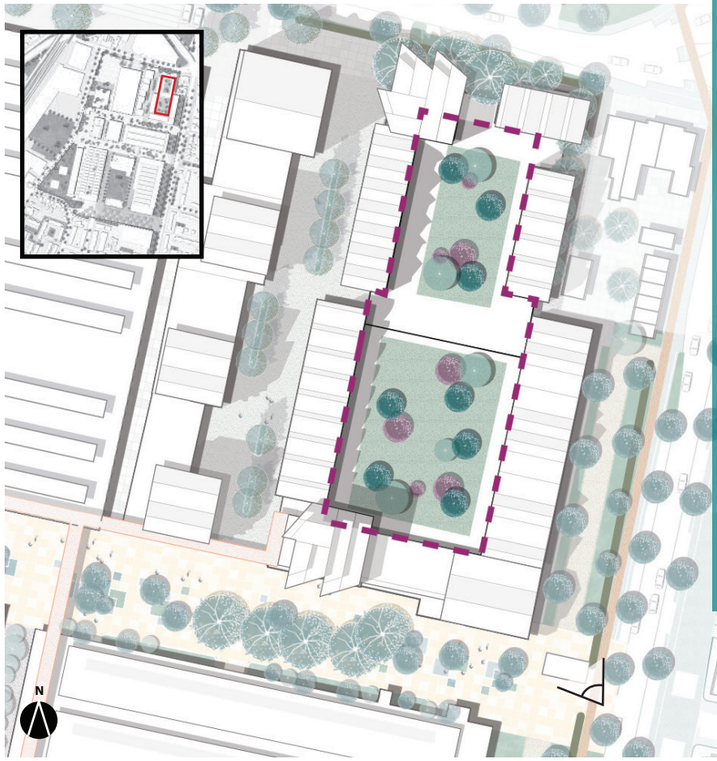













## UITGANGSPUNTEN

**Inrichting**
- Groene semi-private daktuin
- Geen dichte achterkanten van woningen richting de tuin, overgang privé naar buitenruimte moet subtiel ontworpen worden door een margezone, transparantie en groen

**Duurzaamheid & klimaat**
- Deze groene oase brengt schaduw en verkoeling binnen dit stedelijk blok

**Groen**
- Toevoegen van veel groen door lage beplanting, heesters en bomen draagt bij een rijke mix van soorten en belevingen op de daktuin

## GIARDINO GIUSTI RESISTENZA

Je komt echt even tot rust in de “Giardino Giusti Resistenza” de Geheime Tuin van Weerstand. Deze semi-private ruimte is overdag toegankelijk en kan ‘s avonds worden afgesloten via een hekwerk. Zo ontstaat er een groene parel op Weerstand waar de buurt samen kan komen en bewoners kunnen genieten van een gezamenlijke groene stadstuin.

Door een dik grondpakket aan te brengen van ongeveer 0,5-1 meter dekking kan hier een volwaardige daktuin met hoogwaardig groen (bomen, heesters) ontstaan. Hiermee dient rekening te worden gehouden met de uitwerking van de onderliggende draagconstructie. De positionering van grotere bomen dient afgestemd te worden met de kolommen van de parkeergarage. Deze integrale aanpak borgt de beeldkwaliteit van de buitenruimte.





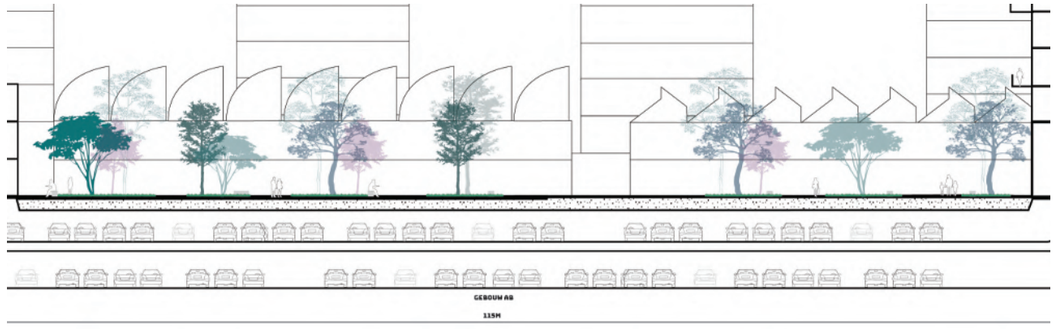












# BIJLAGEN

## 7.1 BRANDSCAPING & IDENTITY

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

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

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

Een elektronisch component dat wordt ingezet voor zijn elektrische weerstand heet ook WEERSTAND.

Het door Roel ontworpen logo geeft hier vorm aan. Het bijbehorende lettertype is ‘Bungee’. Dit kan worden ingezet voor meerdere doeleinden als:

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

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











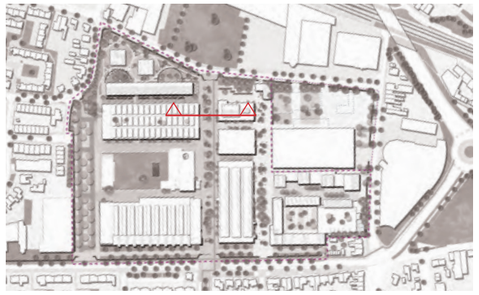


## 7.2 SCHETSMAQUETTE STEDENBOUWKUNDIG STRUCTUUR ONTWERP

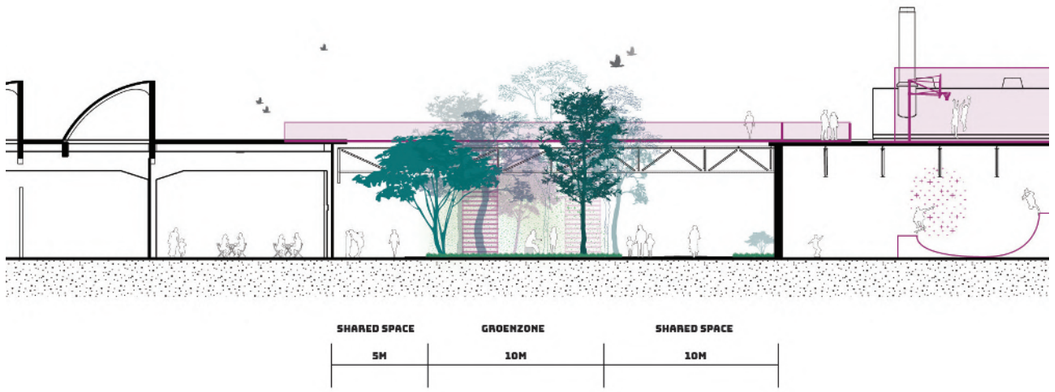


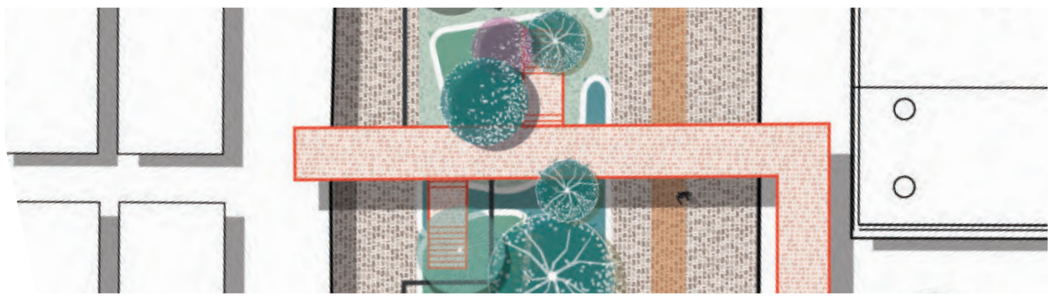


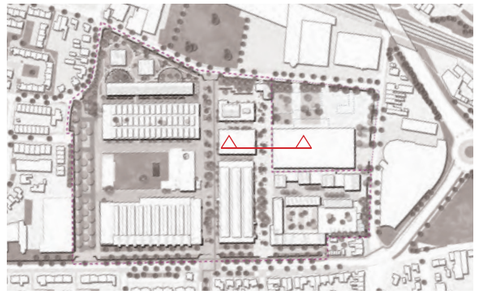
# 7.3 STEDENBOUWKUNDIGE PROFIELEN TOTAAL



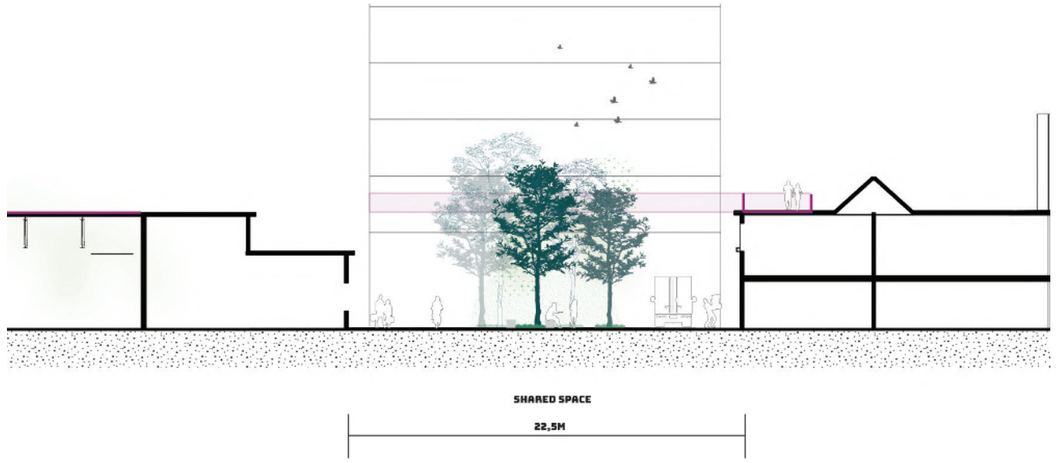
## PROFIEL A- A' | WEERSTANDLAAN

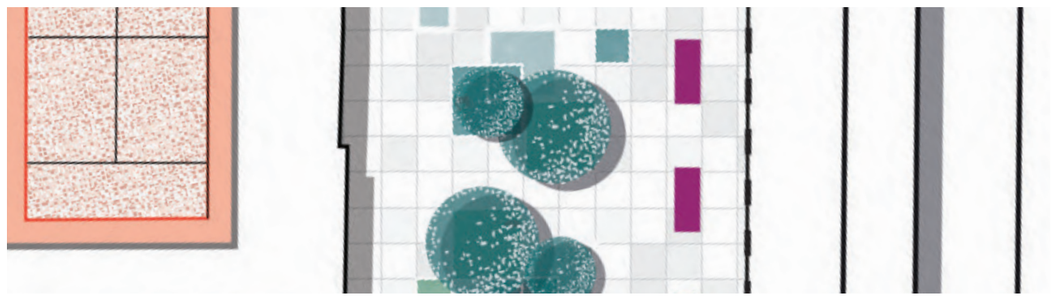


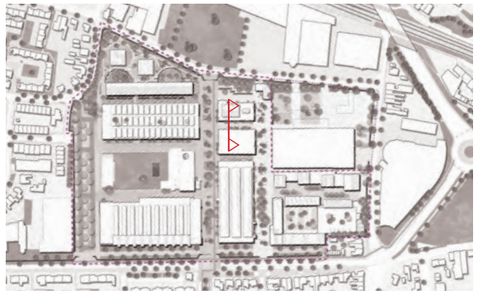





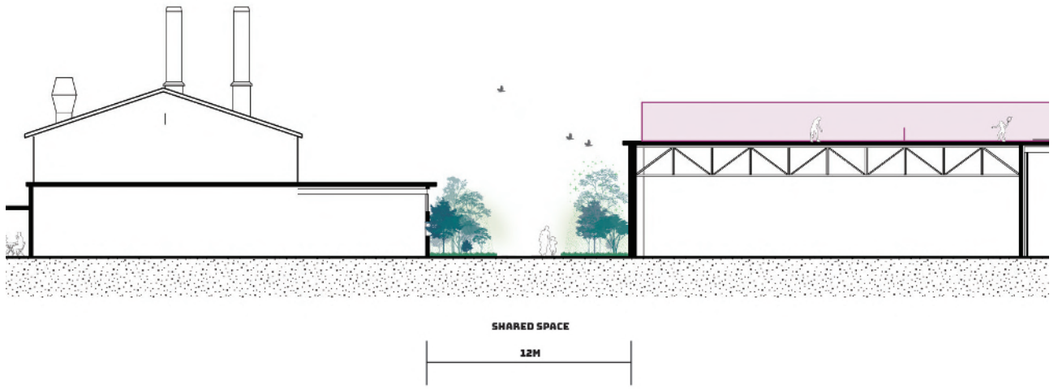
## PROFIEL B- B' | TRANSISTORLAAN



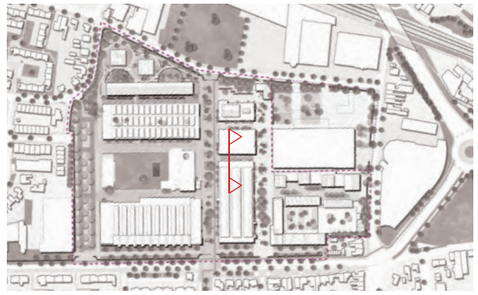





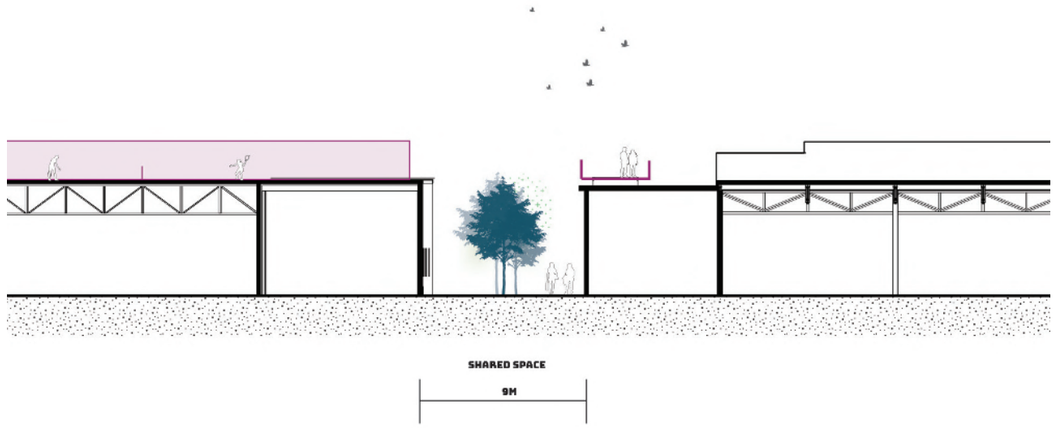
## PROFIEL C- C' | BERKENSTEEG

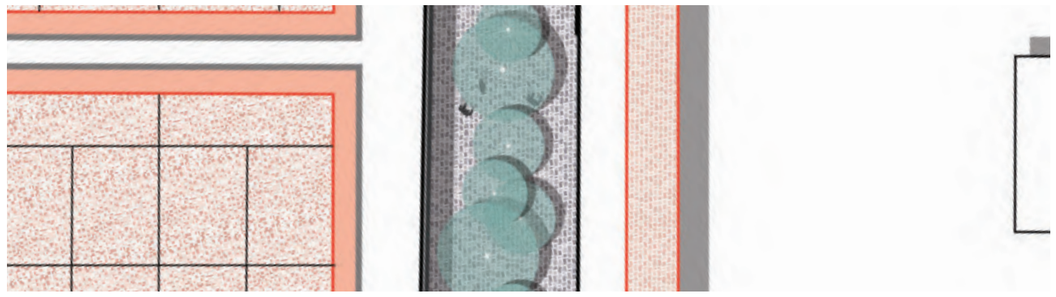


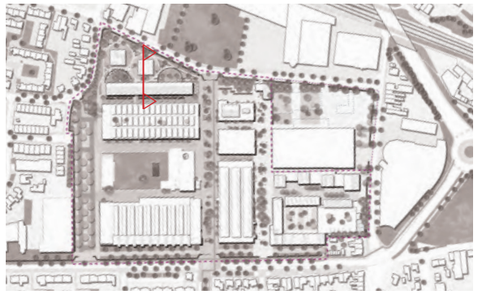


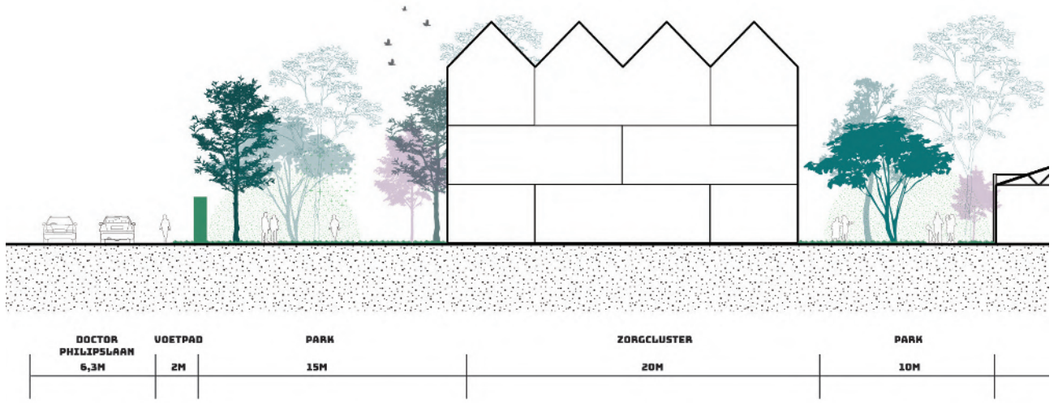
## PROFIEL D- D' | VLEUGELNOOTSTEEG

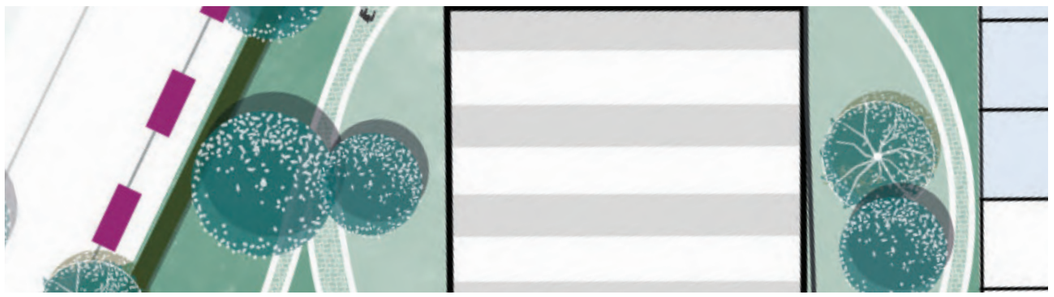


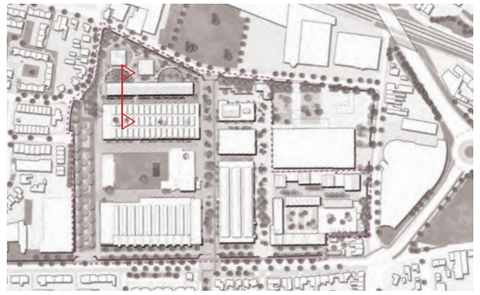





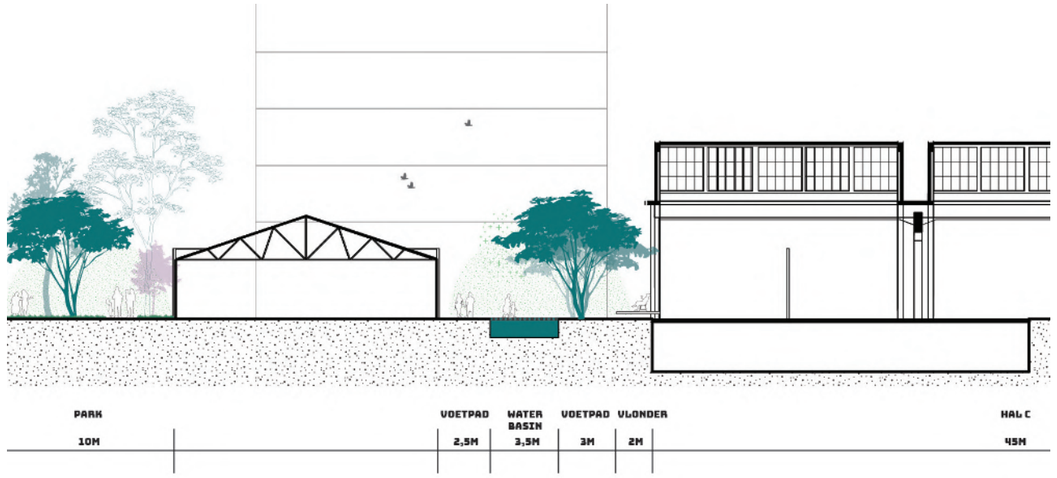
## PROFIEL E- E' | HET TUINENRIJK

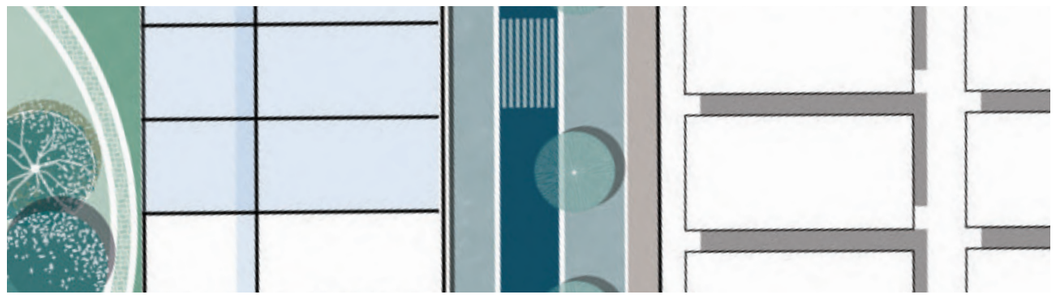


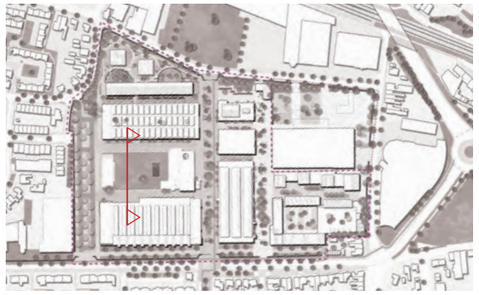





## PROFIEL F- F' | WATERTUIN

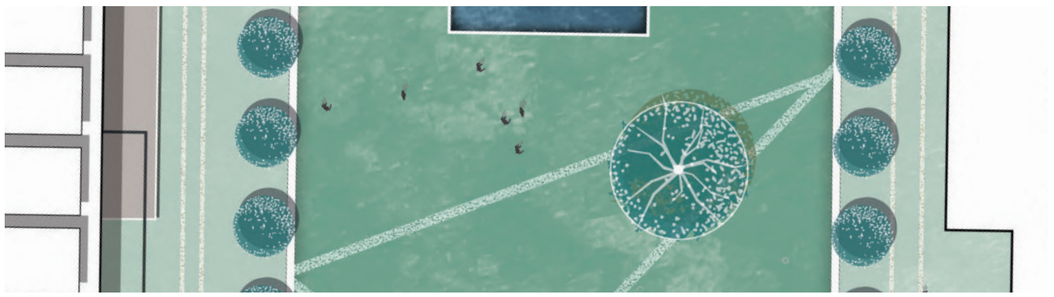




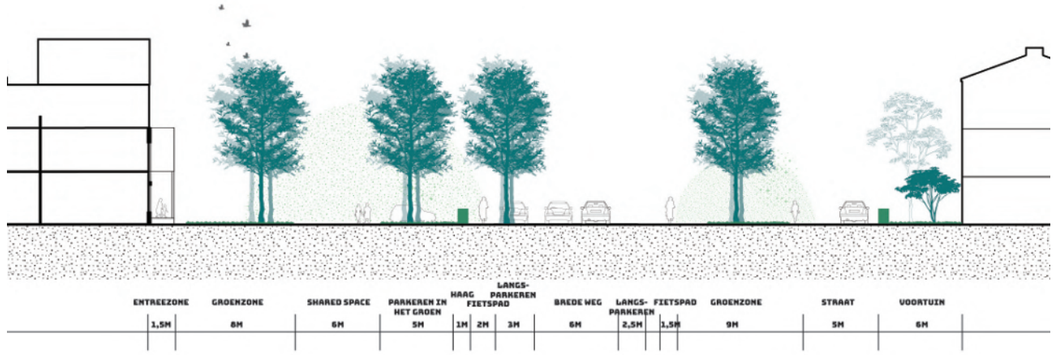
## PROFIEL G- G' |CUYPERSPARK

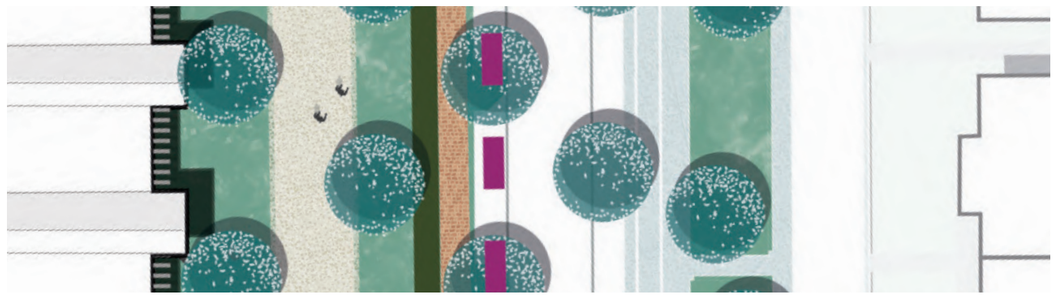




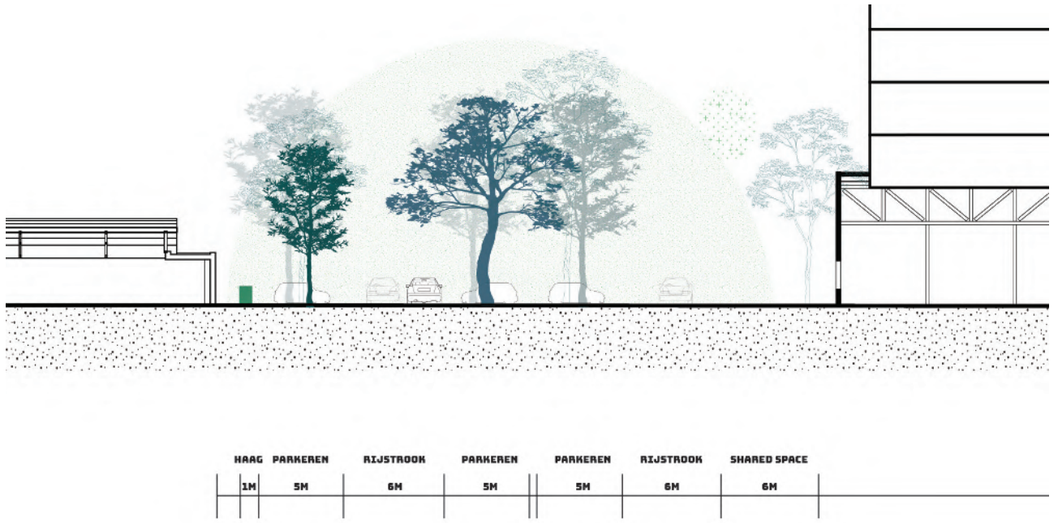
## PROFIEL H- H' | BREDE WEG

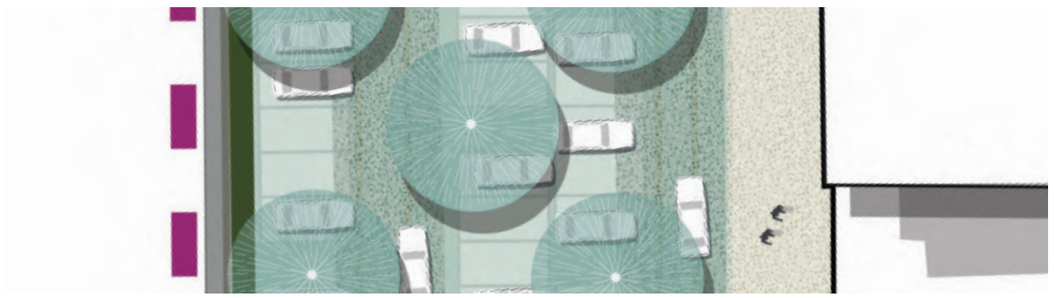




## PROFIEL I- I' | PARKEERBOS



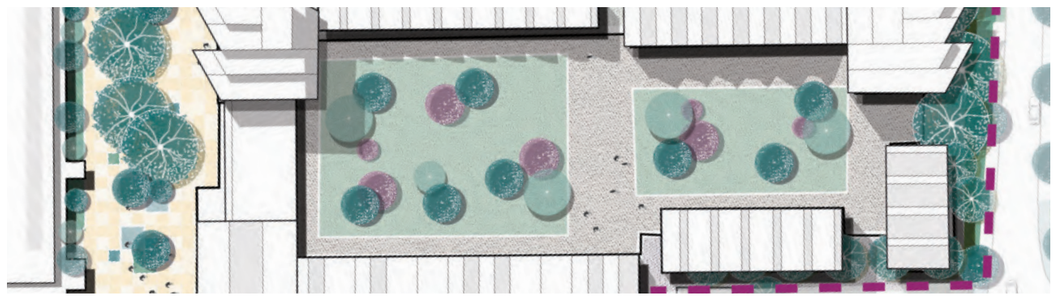






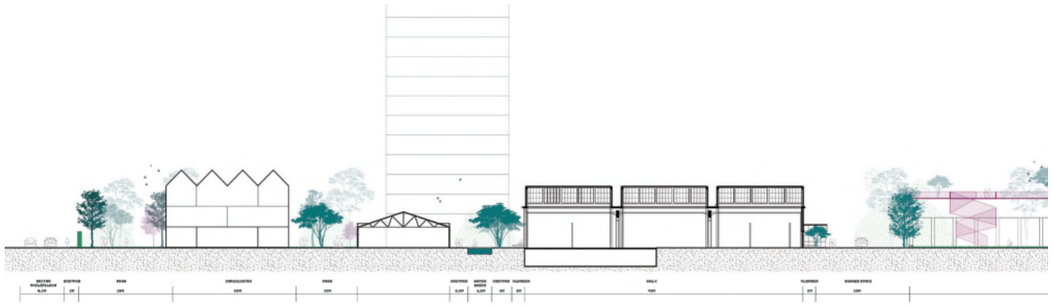
## PROFIEL J- J' | HET HYBRIDE STADSBLOK

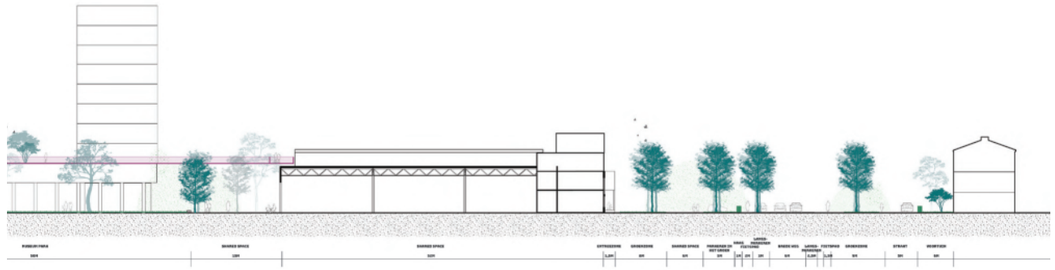


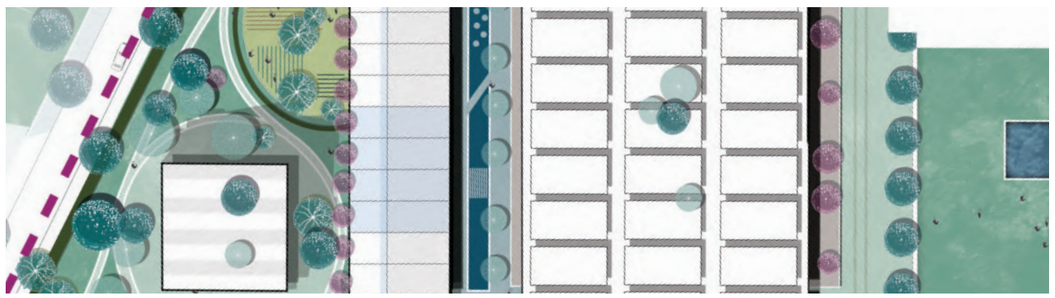


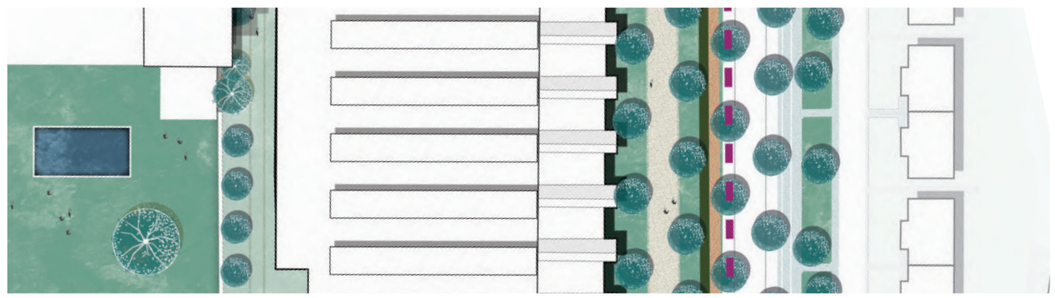
## DWARSDOORSNEDE K- K' | WEERSTANDTERREIN





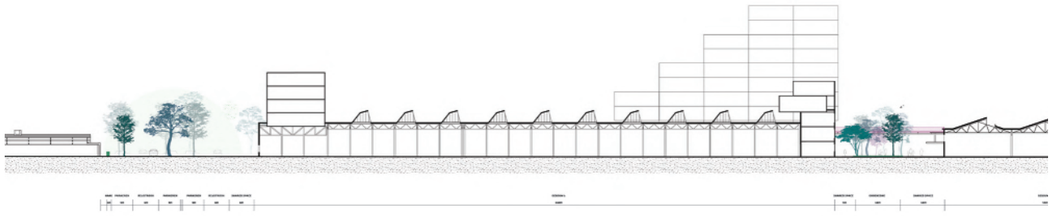


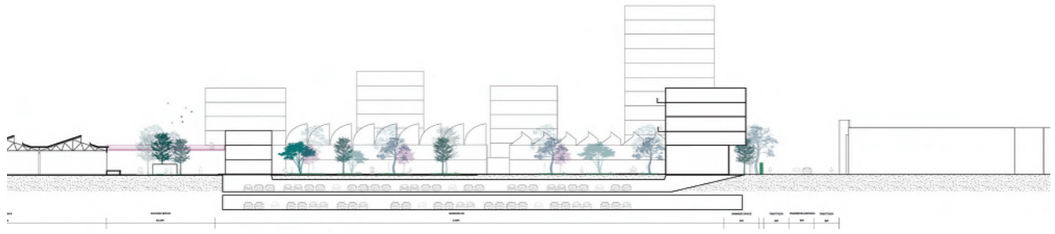


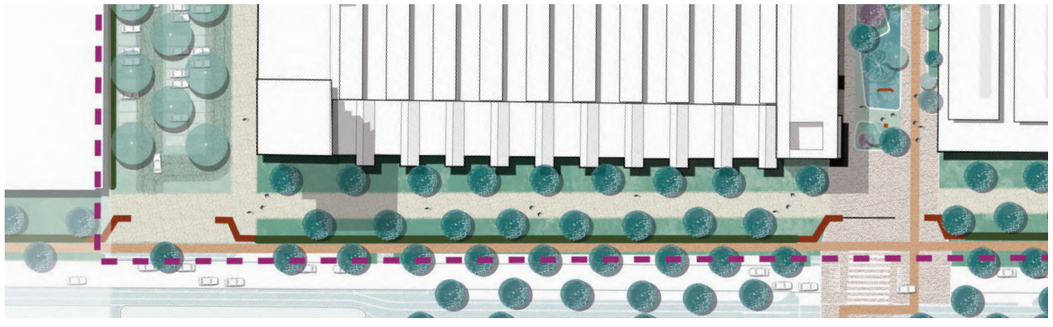


## LANGSDOORSNEDE L- L' | WEERSTANDTERREIN





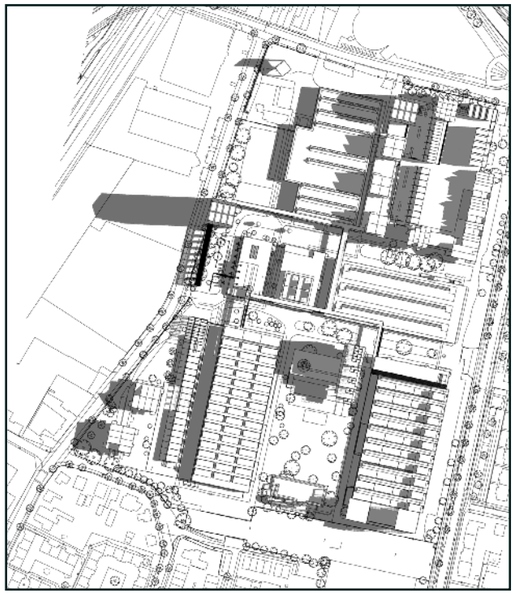




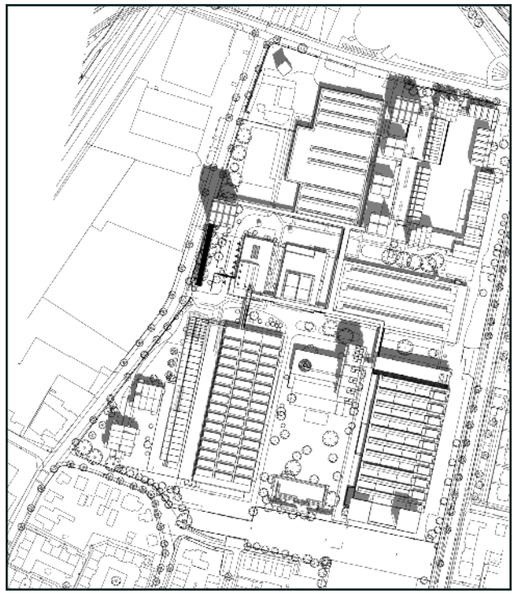


## 7.4 SCHADUW DIAGRAM - BEZONNING

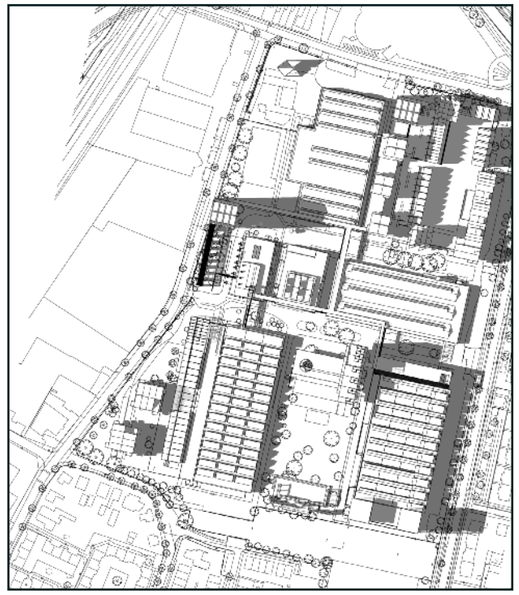
**SCHADUW 21 juni**



9:00

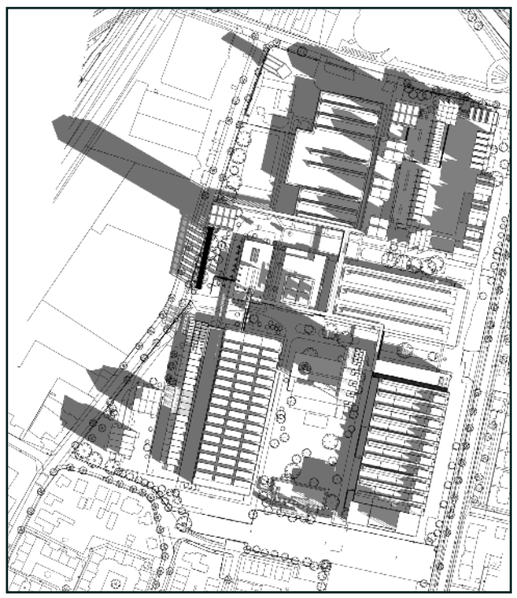


13:00

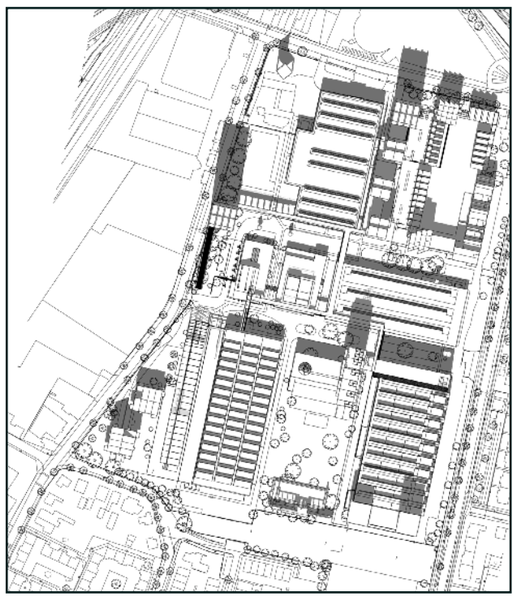


17:00

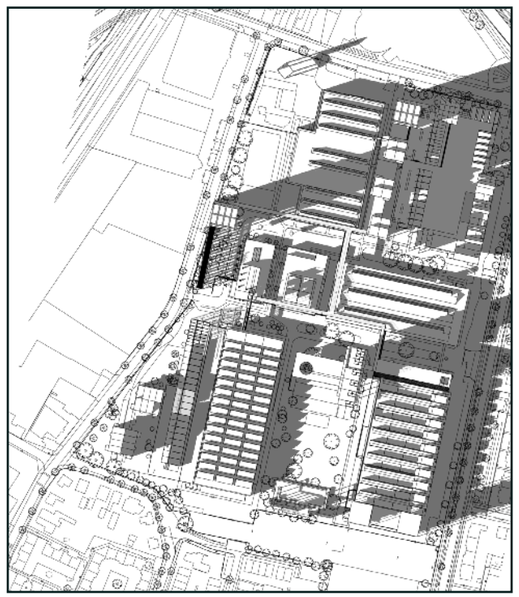
**SCHADUW 21 maart**



9:00

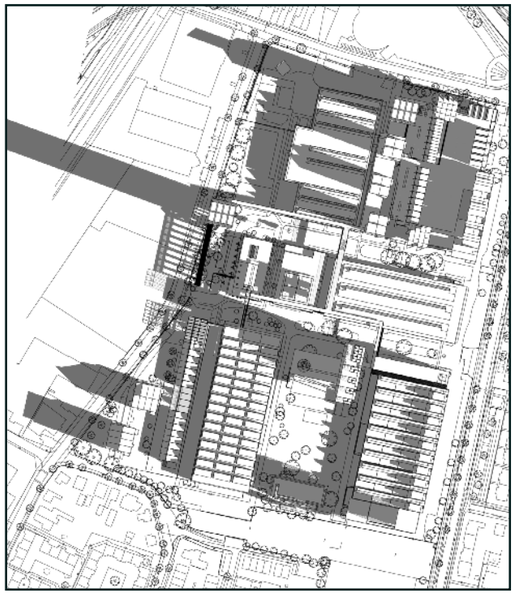


13:00

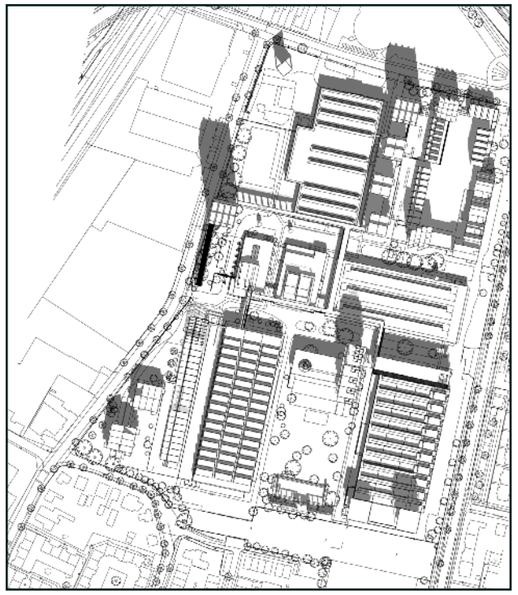


17:00

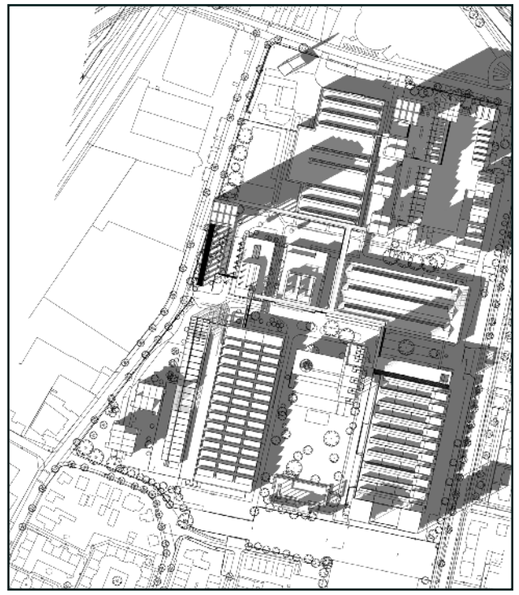
**SCHADUW september**



9:00

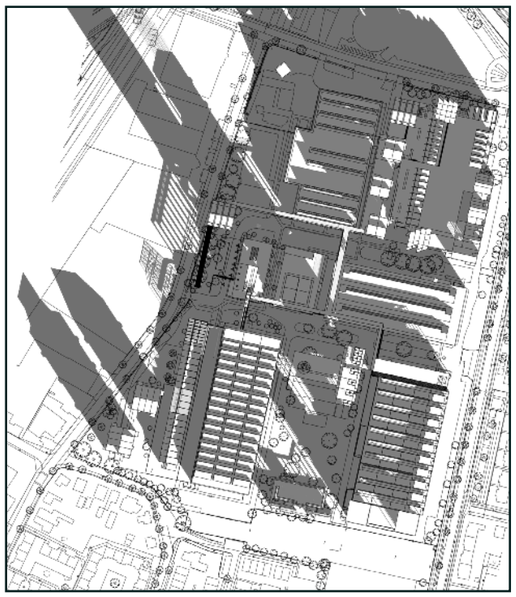


13:00

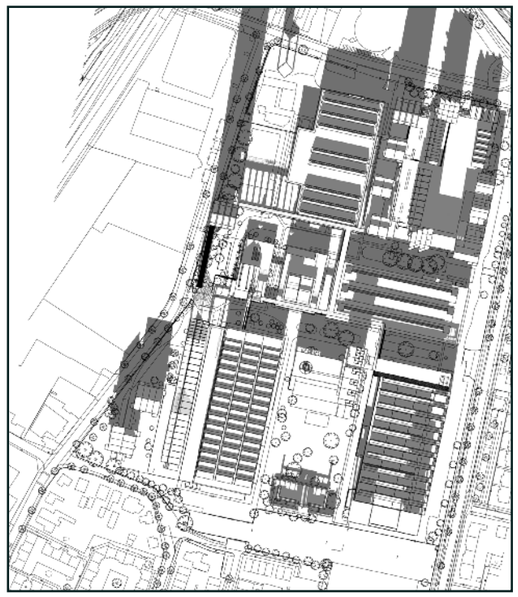


17:00

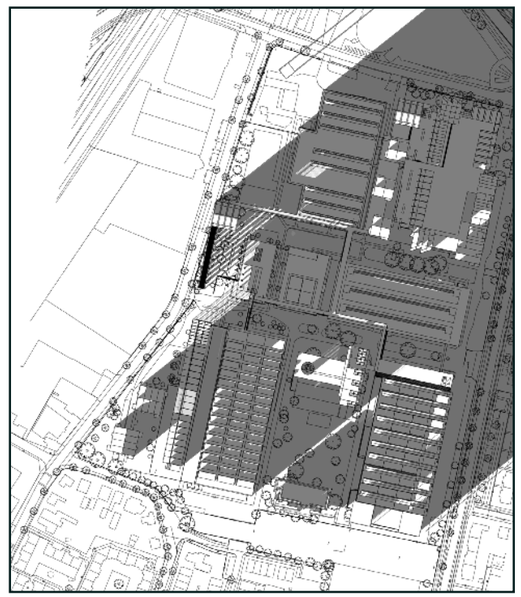
**SCHADUW 21 december**



9:00

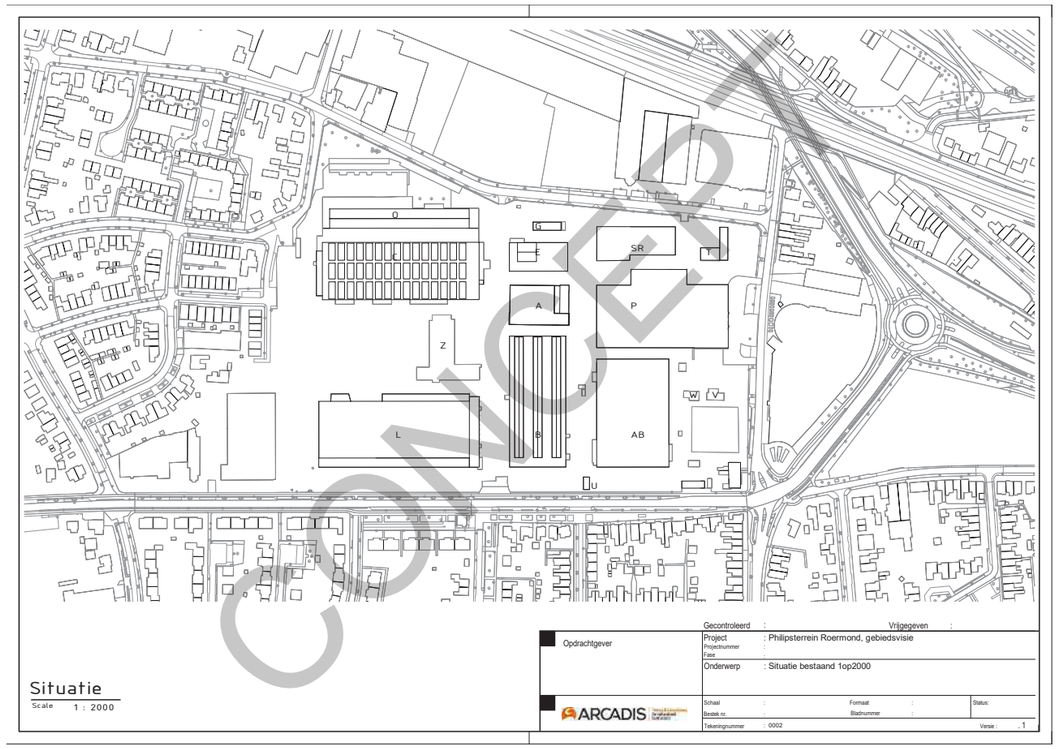


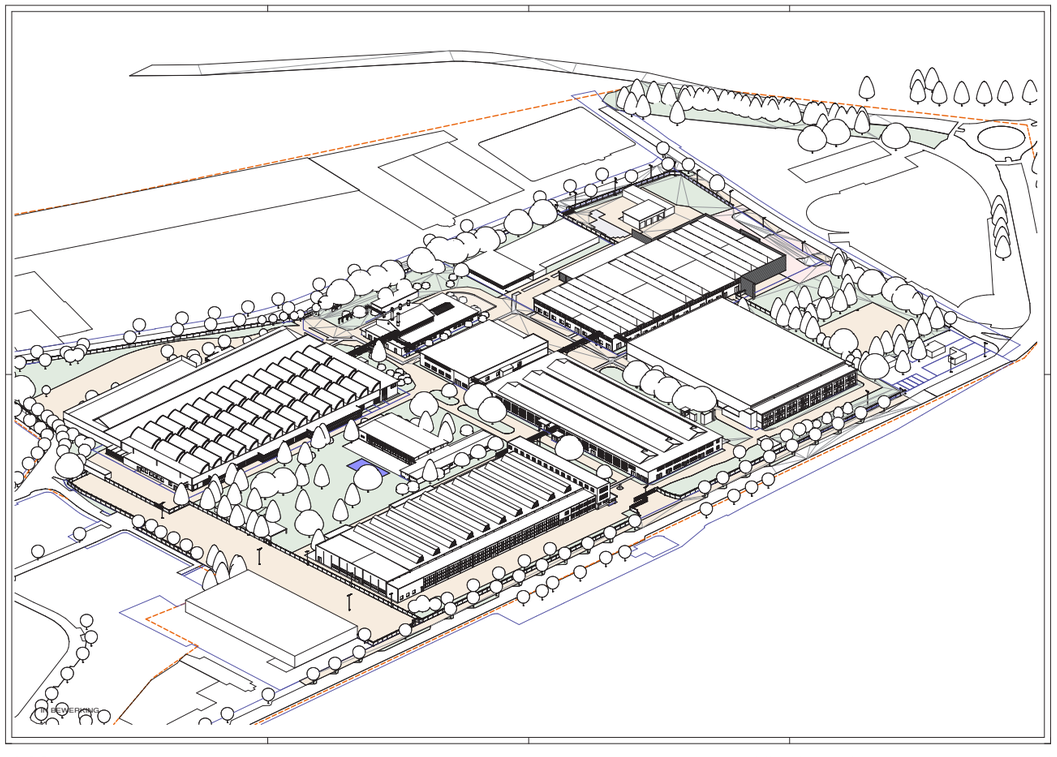
13:00

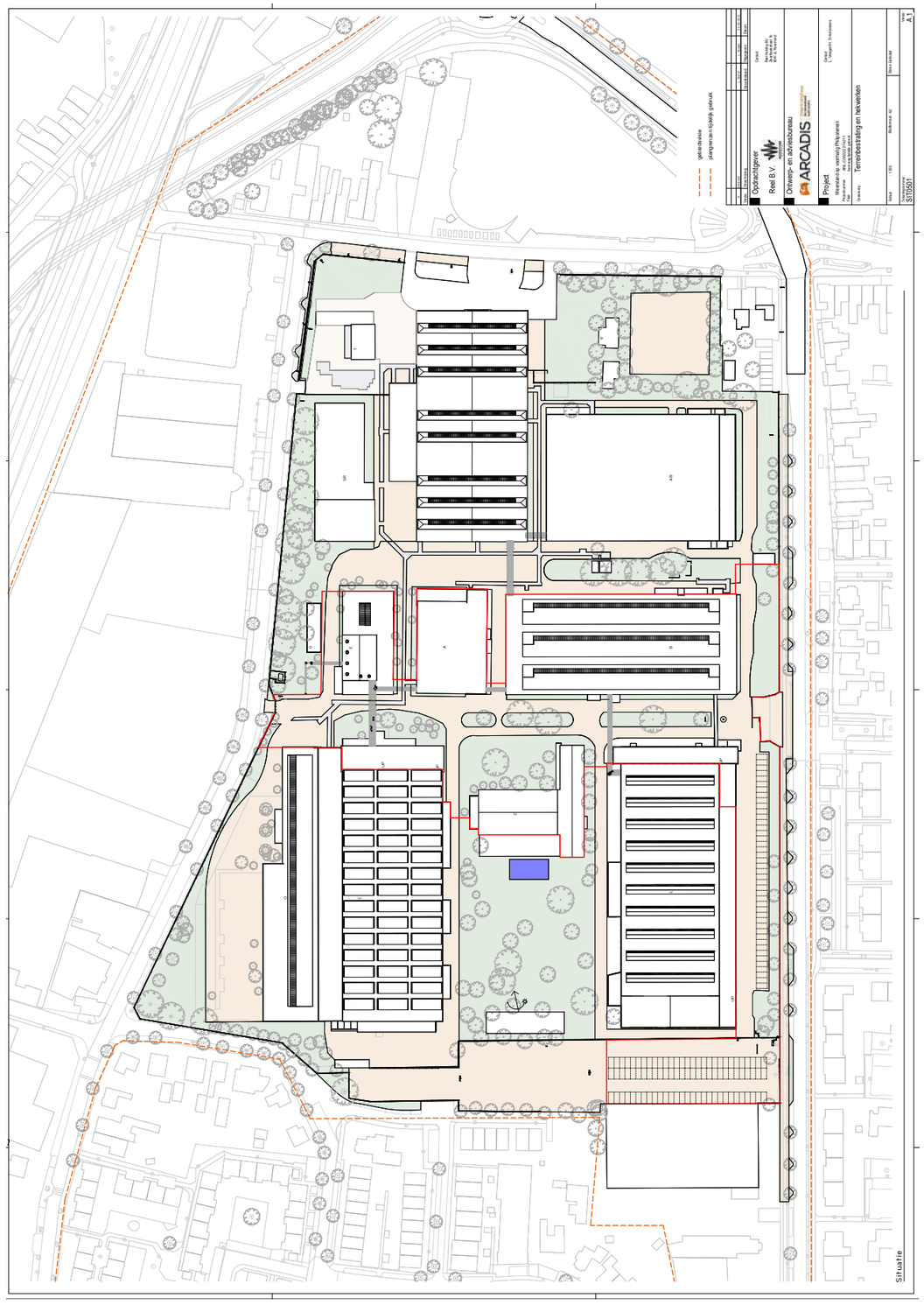


17:00

# 7.5 HUIDIGE GEBOUWEN WEERSTAND ANNO 2021

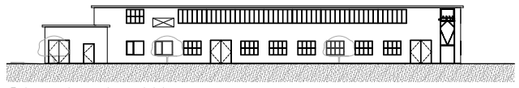


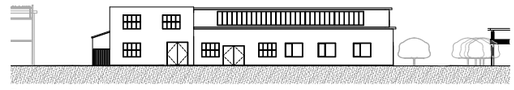




**BUITENRUIMTE TERREININRICHTING ANNO 2021**

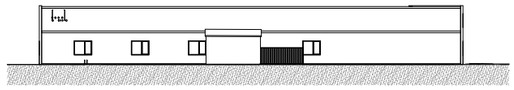
# GEBOUW A



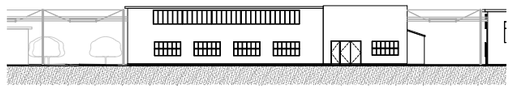
Gebouw A westaanzicht



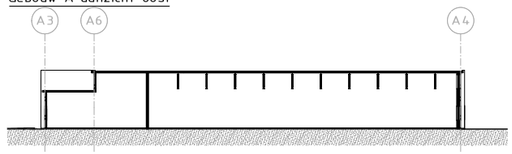
Gebouw A noordaanzicht



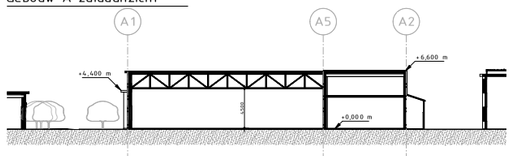
Gebouw A aanzicht oost



Gebouw A zuidaanzicht



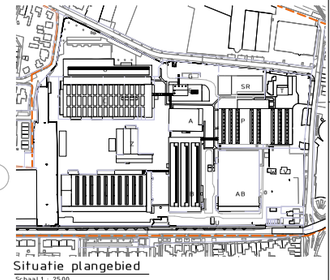

Gebouw A doorsnede 1




Gebouw A doorsnede 2

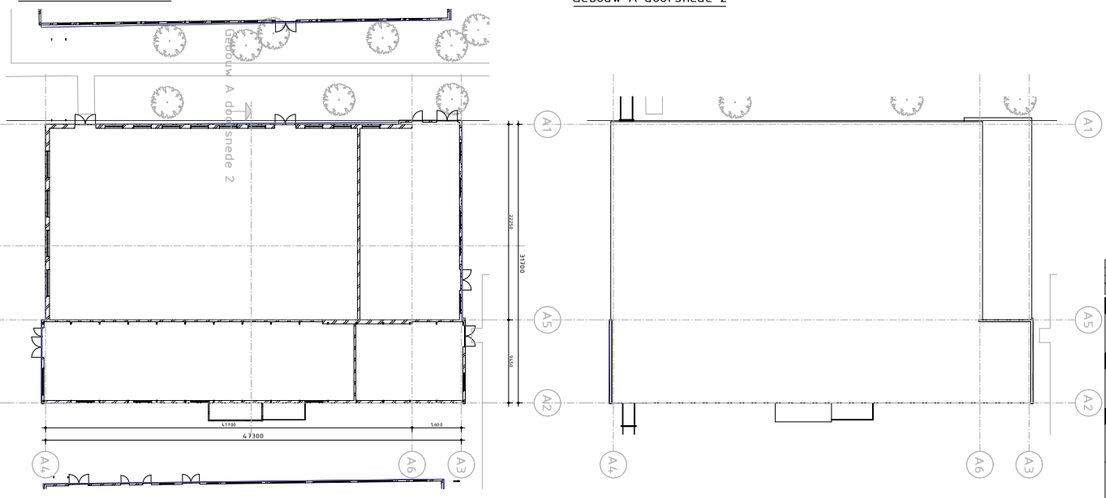
- bestaande situatie LOD 200
- interieur niet uitgewerkt
- maten in het werk te controleren

Opmerkingen bestaande situatie




Situatie plangebied

Schaal 1 : 2500




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| A | Definitief | L. Vreeger | H. de Hoogh | 30-07-2021 |
| Versie | Omschrijving | Gecontroleerd | Vrijgegeven | Datum |

Opdrachtgever

Contact

Reel B.V.

Reel Holding BV
Zwartbroekstraat 1b
6041 JL Roermond

Ontwerp- en adviesbureau

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Project

Contact
L. Vreeger

Voormalig Philipsterrein Roermond

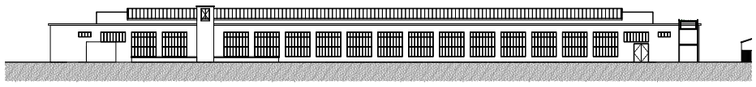
Projectnummer : ANL-O0502.214211
Fase : Stedenbouwkundig structuurontwerp, inmeting en archeforderzoek

Onderwerp Gebouw A overzicht bestaand

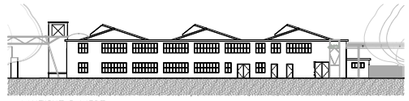
| | | | |
|---|---|---|---|
| Schaal | 1:200 | Bladformaat A1 | Status Definitief |

Tekeningnummer : GA0100 — Versie A

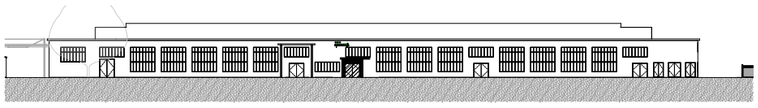




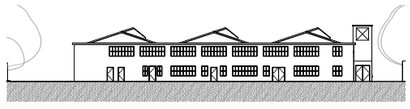
AANZICHT B NOORD



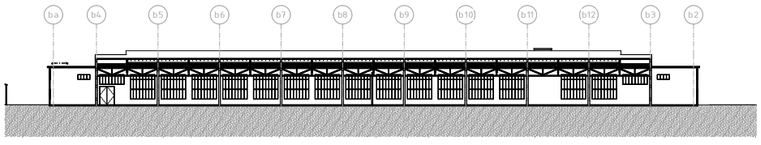
AANZICHT B WEST



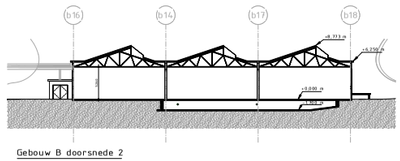
AANZICHT B ZUID



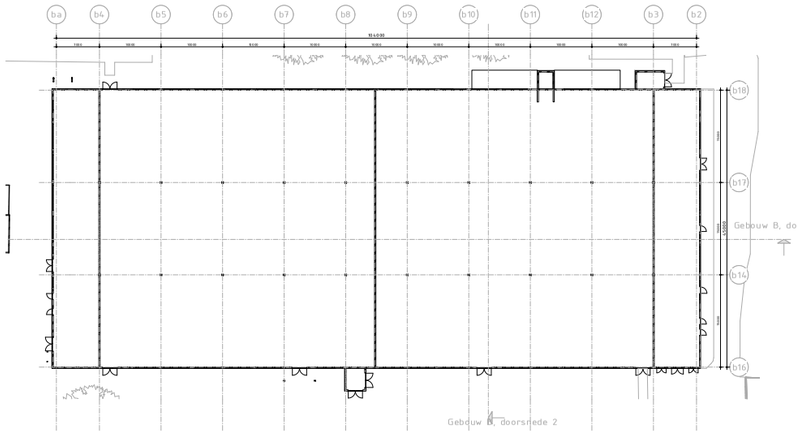
AANZICHT B OOST




Gebouw B, doorsnede 1

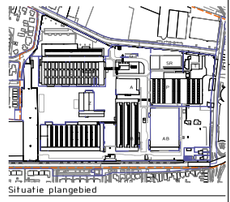



Gebouw B doorsnede 2




- bestaande situatie LOD 200
- interieur niet uitgewerkt
- maten in het werk te controleren

Opmerkingen bestaande situatie




Situatie plangebied

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| A | Definitief | L. Vreeger | H. de Hoogh | 30-07-2021 |
| Versie | Omschrijving | Gecontroleerd | Vrijgegeven | Datum |

Opdrachtgever

Contact

Reel B.V.

Reel Holding BV
Zwartbroekstraat 1b
6041 JL Roermond

Ontwerp- en adviesbureau

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Project

Contact
L. Vreeger

Voormalig Philipsterrein Roermond

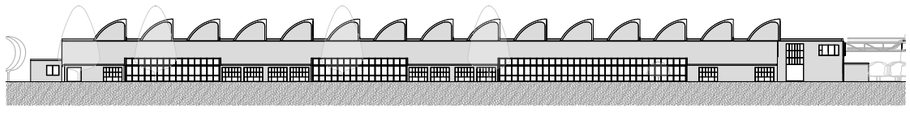
Projectnummer : ANL-O0502.214211
Fase : Stedenbouwkundig structuurontwerp, inmeting en archeforderzoek

Onderwerp Gebouw B overzicht bestaand

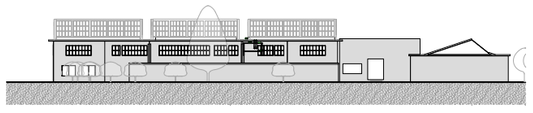
| | | | |
|---|---|---|---|
| Schaal | 1:200 | Bladformaat A0 | Status Definitief |

Tekeningnummer : GB0100 — Versie A

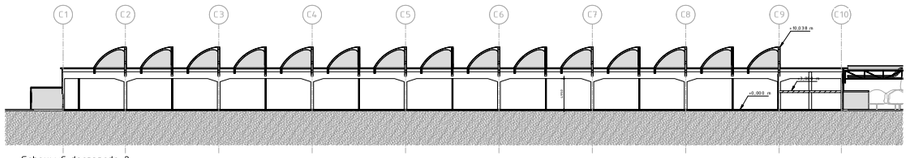
# GEBOUW C-O



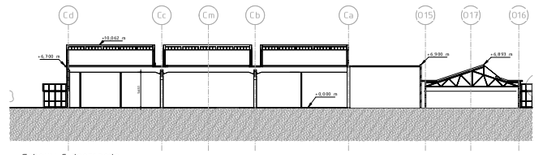
Gebouw C, Oostaanzicht



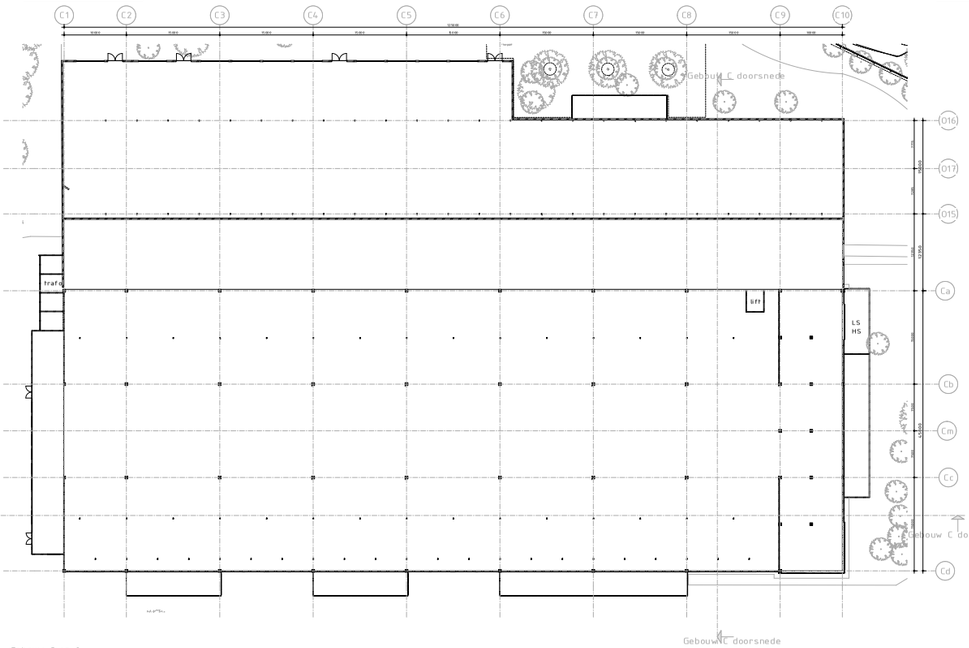
Gebouw C en O Noordaanzicht




Gebouw C doorsnede 2



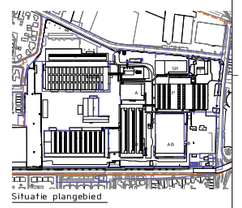

Gebouw C doorsnede




Gebouw C en O

- bestaande situatie LOD 200
- interieur niet uitgewerkt
- maten in het werk te controleren

Opmerkingen bestaande situatie



Situatie plangebied

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| A | Definitief | L. Veeger | ir. de Hoogh | 20-07-2021 |
| Versie | Omschrijving | Gecontroleerd | Vrijgegeven | Datum |

Opdrachtgever

Reel B.V.

Contact
Reel Holding BV
Zwanbloemstraat 1b
6041JL Roermond

Ontwerp- en adviesbureau

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Project

Voormalig Philipsterrein Roermond

Contact
L. Veeger

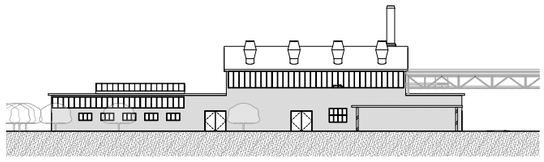
Projectnummer : ANL-C05022.214211
Fase : Stedenbouwkundig structuurontwerp, inmeting en archeforderzoek

Onderwerp: Gebouw C en O Overzicht bestaand

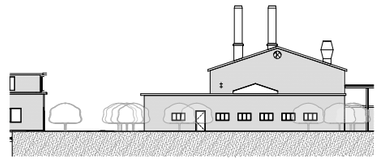
Schaal 1:200 | Bladformaat: A0 | Status: Definitief

Tekeningnummer: GC0001 | Versie: A

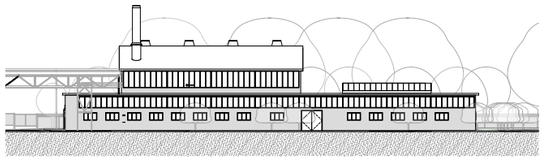




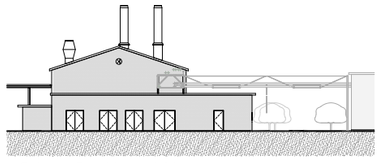
Gebouw E westaanzicht



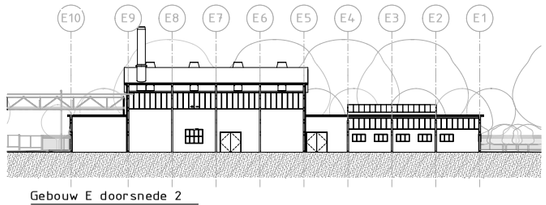
Gebouw E Noord aanzicht



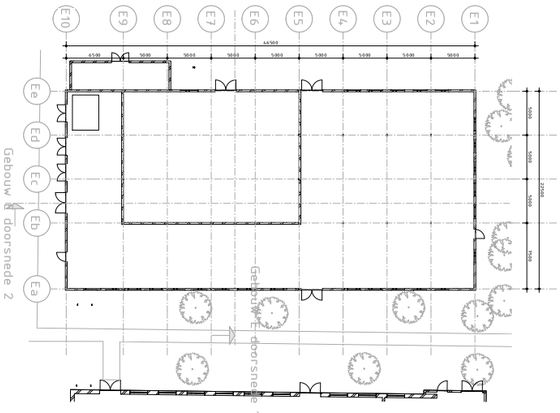
Gebouw O Oostaanzicht



Gebouw E zuid aanzicht



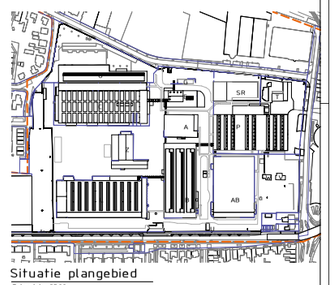

Gebouw E doorsnede 2




Gebouw E doorsnede 1

Opmerkingen bestaande situatie

- bestaande situatie LOD 200
- interieur niet uitgewerkt
- maten in het werk te controleren



Situatie plangebied

Schaal 1 : 2500

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| A | Definitief | L. Veeger | ir. de Hoogh | 20-07-2021 |
| Versie | Omschrijving | Gecontroleerd | Vrijgegeven | Datum |

Opdrachtgever

Reel B.V.

Contact
Reel Holding BV
Zwanbloemstraat 1b
6041JL Roermond

Ontwerp- en adviesbureau

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Project

Voormalig Philipsterrein Roermond

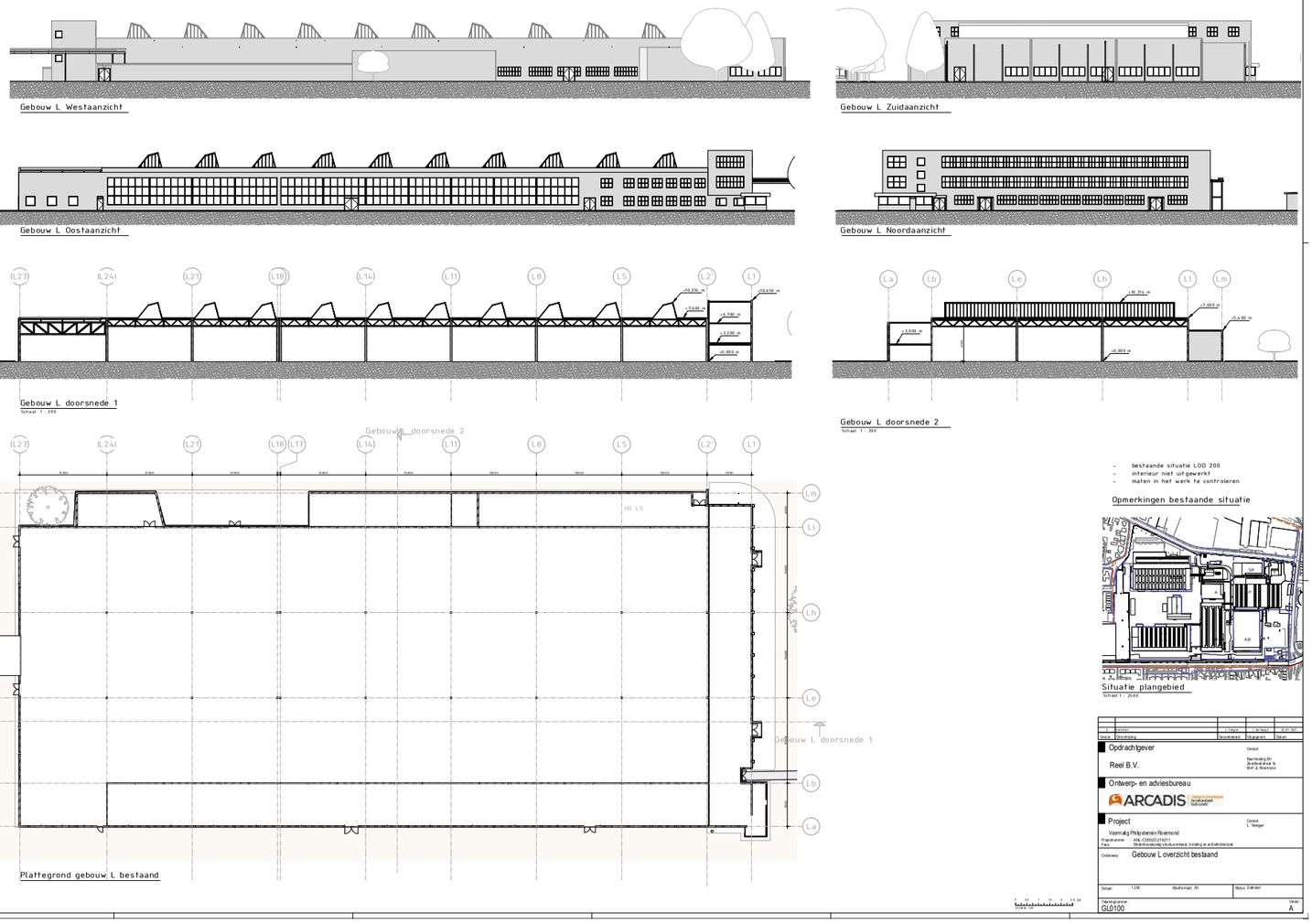
Contact
L. Veeger

Projectnummer : ANL-C05022.214211
Fase : Stedenbouwkundig structuurontwerp, inmeting en archeforderzoek

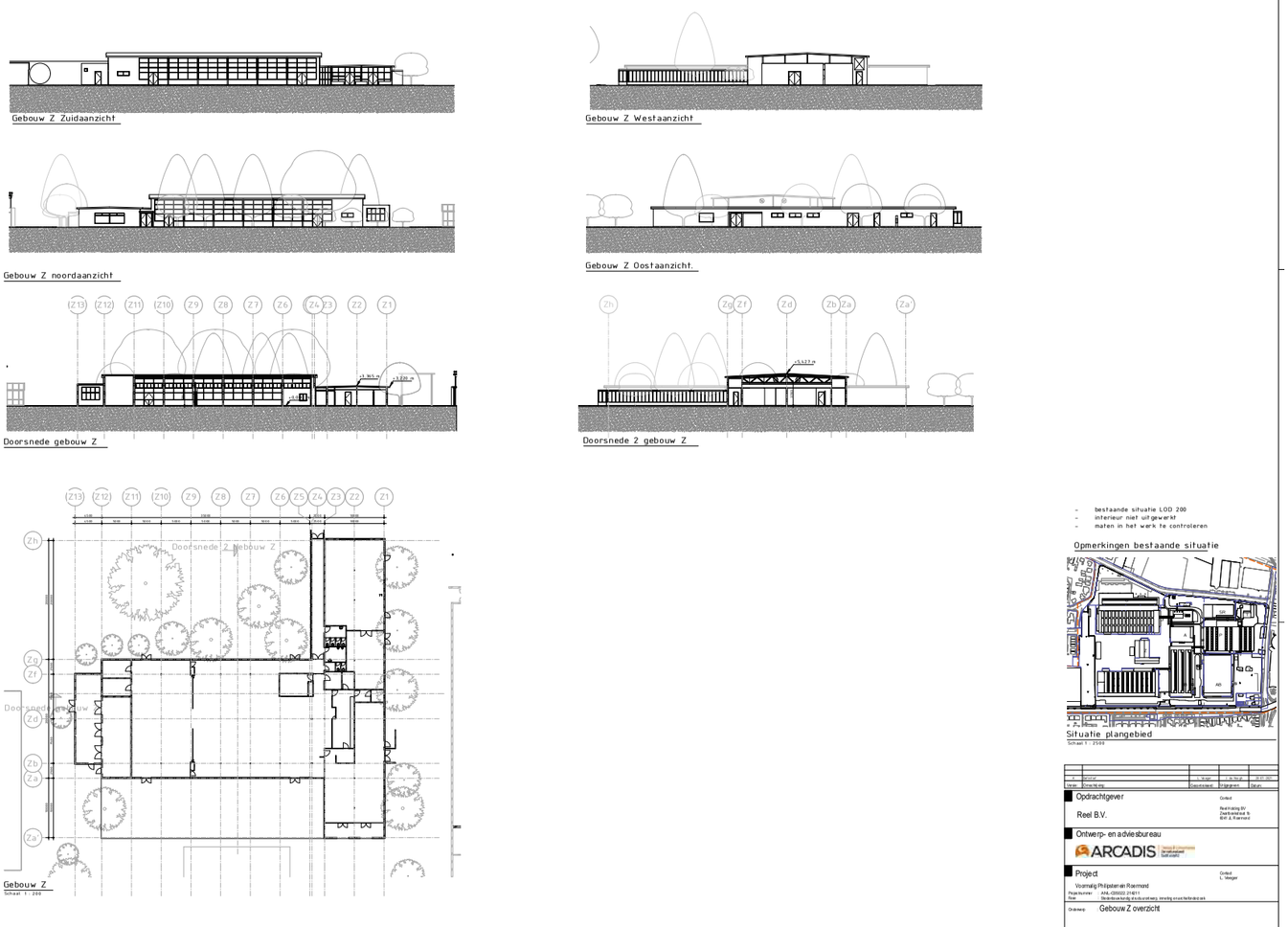
Onderwerp: Gebouw E overzicht bestaand

Schaal 1:200 | Bladformaat: A1 | Status: Definitief

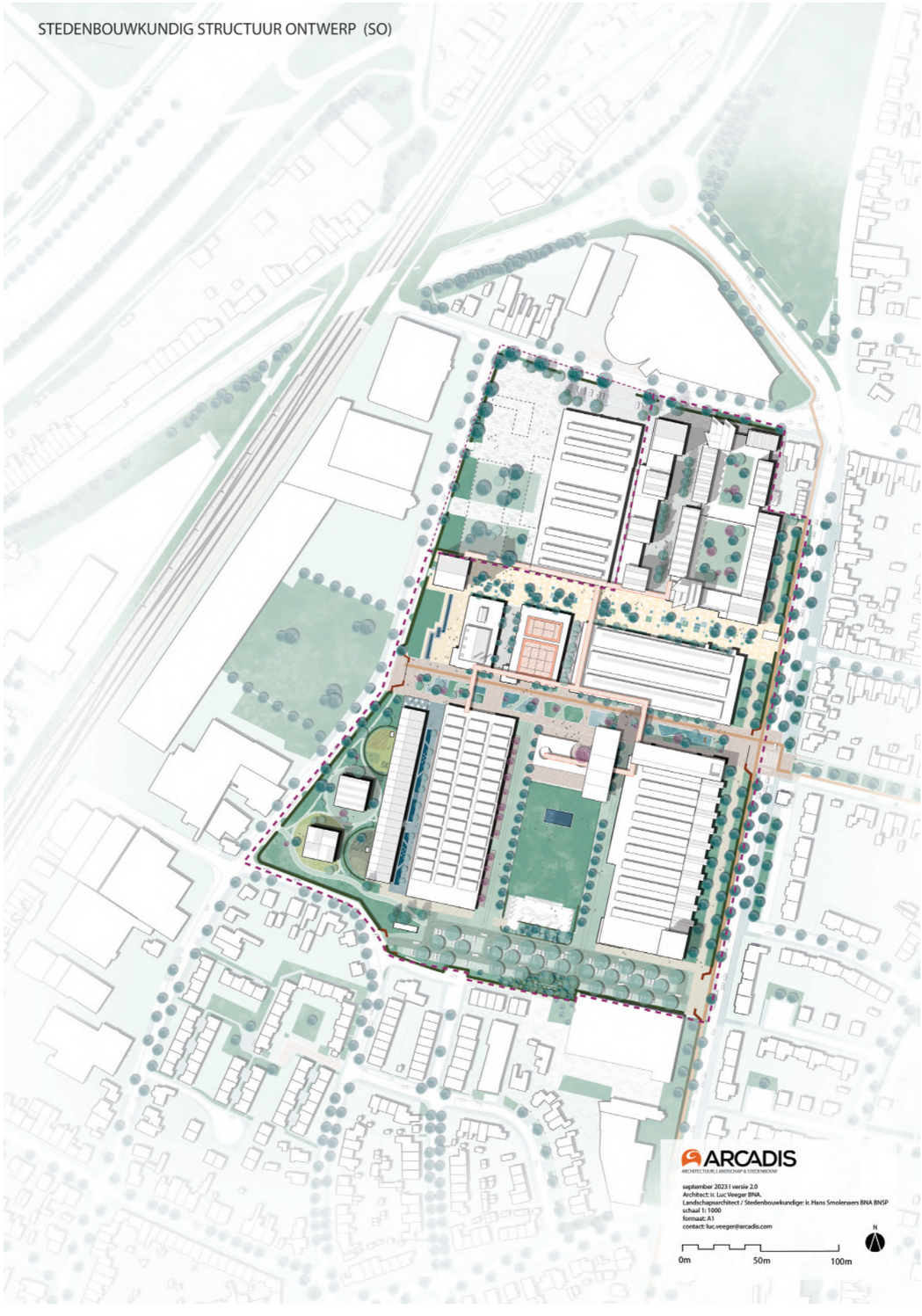
Tekeningnummer: GE0100 | Versie: A


Gebouw L Westaanzicht
Gebouw L Zuidaanzicht
Gebouw L Oostaanzicht
Gebouw L Noordaanzicht
Gebouw L doorsnede 1
Schaal 1 : 200
Gebouw L doorsnede 2
Schaal 1 : 200
Gebouw L doorsnede 2
Gebouw L doorsnede 1
Plattegrond gebouw L bestaand
- bestaande situatie LOD 200
- interieur niet uitgewerkt
- maten in het werk te controleren
Opmerkingen bestaande situatie
Situatie plangebied
Schaal 1 : 2500
Opdrachtgever
Reel B.V.
Ontwerp- en adviesbureau
ARCADIS
Project
Voormalig Philipsterrein Roermond
Ontwerp
Gebouw L overzicht bestaand
Schaal 1:200
Tekeningnummer:
GL0100
Versie
A

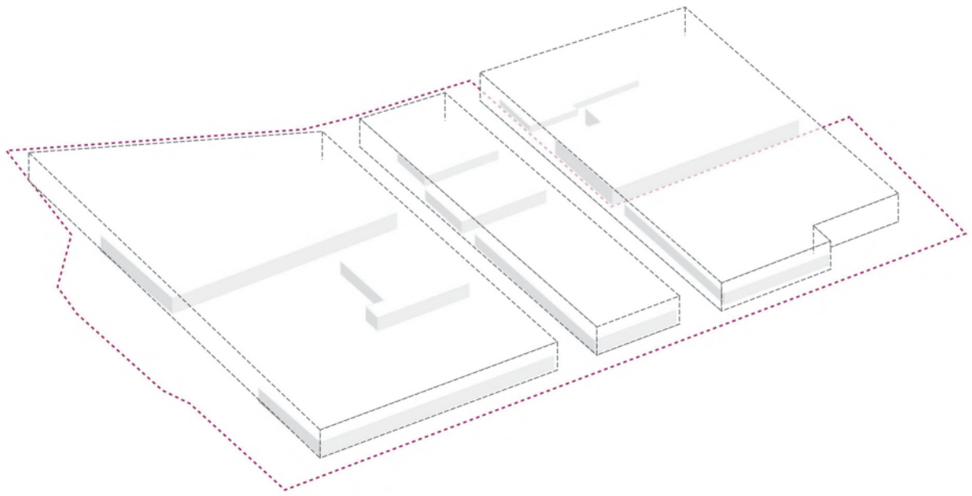



Gebouw Z Zuidaanzicht
Gebouw Z Westaanzicht
Gebouw Z noordaanzicht
Gebouw Z Oostaanzicht.
Doorsnede gebouw Z
Doorsnede 2 gebouw Z
Doorsnede 2 Gebouw Z
Gebouw Z
Schaal 1 : 200
- bestaande situatie LOD 200
- interieur niet uitgewerkt
- maten in het werk te controleren
Opmerkingen bestaande situatie
Situatie plangebied
Schaal 1 : 2500
Opdrachtgever
Reel B.V.
Ontwerp- en adviesbureau
ARCADIS
Project
Voormalig Philipsterrein Roermond
Ontwerp
Gebouw Z overzicht
Schaal 1:200
Tekeningnummer:
GZ0100
Versie
A

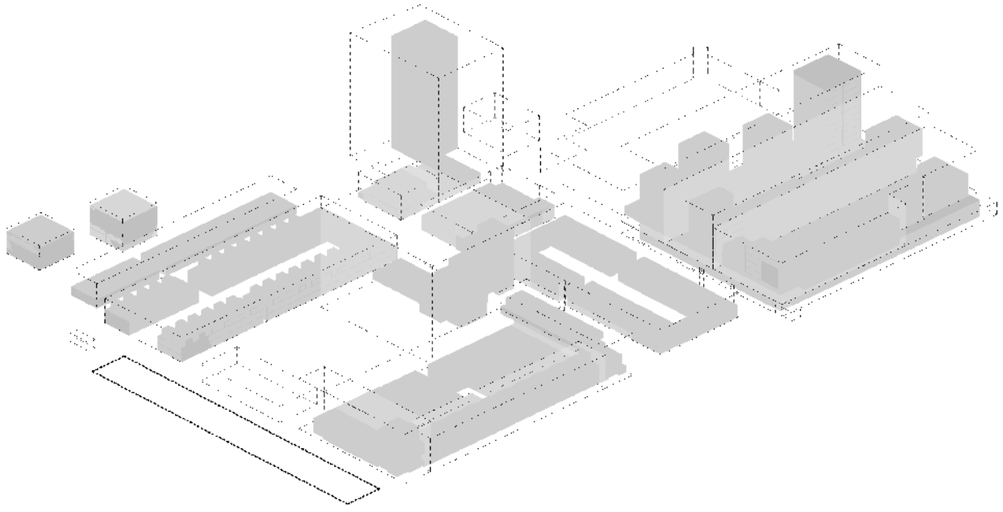
## 7.6 PLANKAART STEDENBOUWKUNDIG STRUCTUUR ONTWERP



## 7.7 BESTEMMINGSPLAN VOLUME MODEL BESTAAND & NIEUW



*INDICATIE BOUWVOLUMES BESTEMMINGSPLAN BESTAAND LOMMERVELD*

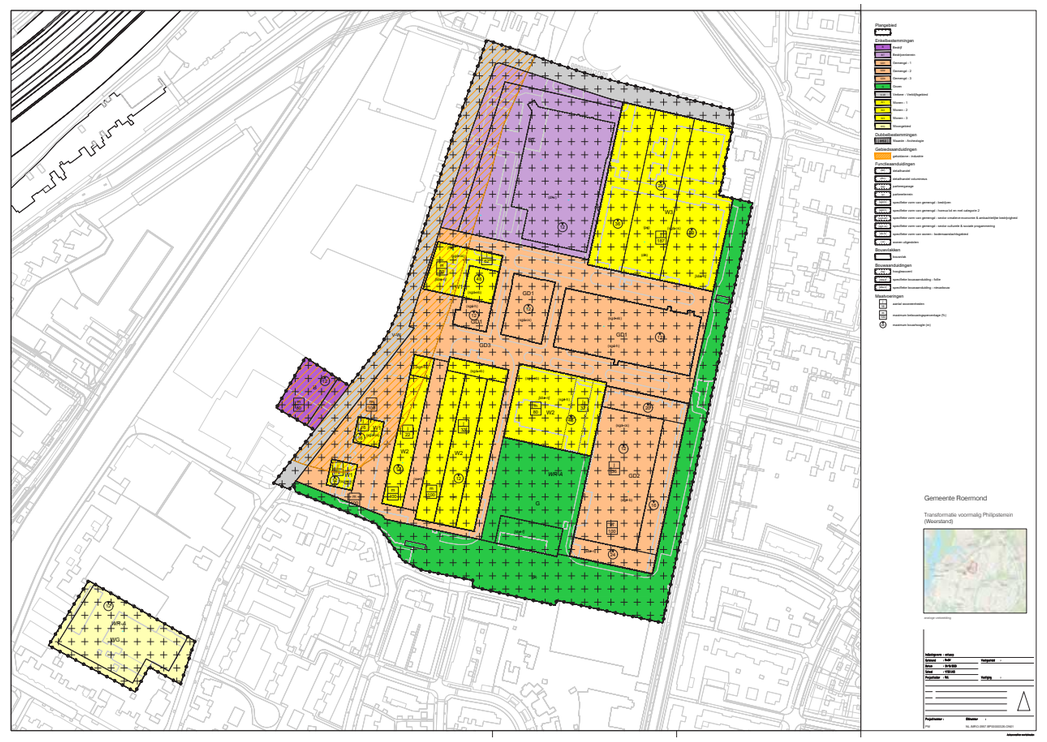


*INDICATIE BOUWVOLUMES OP BASIS VAN DE BOUWVLAKKEN EN REGELS IN HET NIEUWE BESTEMMINGSPLAN NA TRANSFORMATIE*

## 7.8 BESTEMMINGSPLAN VERBEELDING BESTAAND & NIEUW




*VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGPLAN (BRON:RUIMTELIJKEPLANNEN.NL)*




*VERBEELDING ONTWERP BESTEMMINGPLAN WEERSTAND*



# BEELDKWALITEITSPLAN

ARCADIS Architectuur, Stedenbouw, Landschap, Ruimte & Erfgoed
oktober 2023 Definitief

ARCADIS

WEERSTAND
-ROERMOND-

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

# Bijlage 4 Onderbouwing Hoogteaccent. Arcadis, oktober 2023

# Memo

**ONDERWERP**

Afweging hoogteaccent 60 meter

op drie locaties (Z, AB of SR) te Weerstand

Onderbouwing ten behoeve van Beeldkwaliteitsplan Weerstand

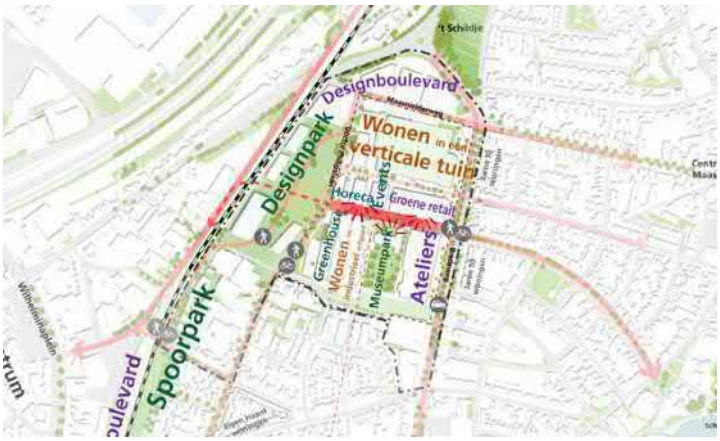
## Inleiding

In het SSO zijn drie zoekgebieden (Gebouw Z, AB of SR) voor een hoogteaccent tot maximaal 60 meter opgenomen. In de uitwerking van het SSO voor het BKP is een verdiepingsslag gemaakt voor de drie varianten met een kwalitatieve beoordeling van plus- en minpunten voor elke locatie. Op basis van de in deze memo beschreven afweging zal een definitieve keuze gemaakt worden voor de hoogteaccenten op een van de drie locaties. Deze maximale bouwhoogten worden vervolgens in het bestemmingsplan met het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan opgenomen.

Omdat de stedelijke transformatie in de gebiedsvisie 2021 een startpunt kende wordt het afwegingskader voor hoogteaccenten vandaar uit opgebouwd. Dit borduurt impliciet voort op de eerste en enige hoogbouwnota van de stad uit 2004. Vervolgens heeft het planconcept voor het SSO nadere algemene uitgangspunten opgeleverd om te bepalen waar hoogteaccenten stedenbouwkundig optimaal functioneren en waar landmarks identiteit toevoegen aan de stad en Weerstand.



*Figuur 1 Weerstand in de stad Roermond*




*Figuur 2 Vlekken kaart gebiedsvisie 2021*

## Gebiedsvisie 2021 ‘t Vrijveld Noord en voormalig Philipsterrein Roermond juni 2021

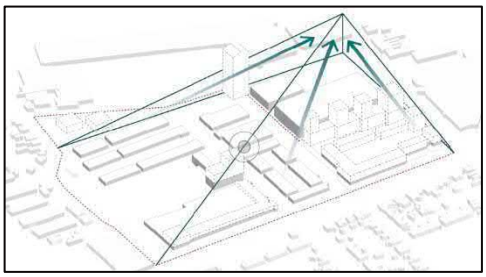
De transformatie van ‘t Vrijveld Noord met de aangrenzende oostelijke Spoorzone is een gebied, dat volop in beweging is. Een structurele transformatie in het hart Roermond, aan de noordoostelijke rand van de binnenstad. In het ‘t Vrijveld Noord zijn recent transformaties afgerond aan de Dr. Philipslaan. Het woningbouwplan tussen Dr. Philipslaan en Min. Bongaertsstraat voor Wonen-Zuid wordt in 2023 opgeleverd. Ontwikkelingen op de korte termijn vragen om zorgvuldigheid in de afwegingen voor een ruimtelijk kader. Hiervoor is de gebiedsvisie opgesteld, bij afwezigheid van stedenbouwkundige scenario’s en generiek ruimtelijk beleid.  Omdat transformaties en ontwikkelingen verder in de tijd liggen zijn deze in de visie globaler gehouden. De omgevingsfactoren en marktomstandigheden kunnen in een kort tijdbestek veranderen. Flexibiliteit, adaptiviteit en een grote mate van vrijheid zijn hierdoor essentieel voor de plannen. De gebiedsvisie is een richtinggevende visie met essentiële principes en inspiratie voor de verdere invulling. Het vlekkenplan in de visie heeft een mogelijk toekomstig scenario geschetst met creatieve bedrijvigheid, een spoor- en designpark, veel groen én ‘wonen in een verticale tuin’. Het SSO is op basis van deze gebiedsvisie verder uitgewerkt.

**SSO Weerstand juli 2023**

Hoogwaardige stedelijke verdichting in de bestaande stad is een hoofddoelstelling in deze transformatieopgave voor Roermond. De hoogbouwnota[1] van Roermond beschrijft typologisch de stedelijke potentie van zones rondom de compacte historische binnenstad. De nota verdient actualisatie, maar bijvoorbeeld de Spoorzone en 't Vrijveld Noord (niet in de hoogbouwnota benoemd) voor deze verdichting in zowel laag (<20m), middelhoog (tot 35m) als hoogbouw (>35m) in aanmerking kunnen komen. In elke stedelijke transformatie is de bestaande schaal van de stad leidend in de verdichting. De ruimtelijke opbouw voor de transformatie van Weerstand is beschreven in het SSO-hoofdstuk 3 Planconcept. De ontwerpmethodiek komt voort uit vijf hoofdthema's specifiek voor Weerstand:

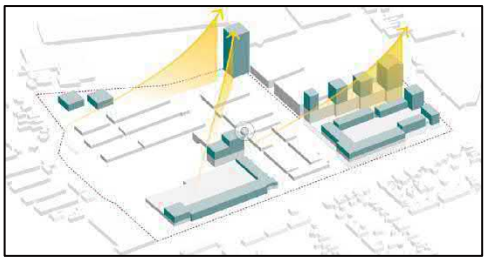
1. Het industriële grid
2. Open Groene Campus
3. Raamwerk van Buitenruimtes
4. Diversiteit in dichtheden
5. Van monofunctioneel naar gemengd & veelkleurig programma

De transformatie met een mogelijk hoogbouw ensemble op het Weerstandterrein kenmerkt zich door diversiteit en afwisseling in typologieën. De kenmerkende stedenbouwkundige bestaande structuur van de grootschalige 'horizontale' fabriekshallen (tot 12 m hoge bouwvolumes van 25 x 45 tot 125 x 50m) blijft als basis gehandhaafd en bepalen het industriële grid (thema 1). Deze typologie in combinatie met de diverse nieuwe korrelgroottes en bijpassende bouwhoogten dragen bij aan een nieuwe stedelijke woon-, werk- en leefomgeving met hogere dichtheden. Daarbij is het doel de huidige unieke buitenruimten (thema 3) te behouden en de gesloten campus te transformeren tot een open groene campus (thema 2) en gedoseerd nieuwe footprints toe te voegen en daardoor strategisch, ook in de hoogte te verdichten (thema 4). Het diverse programma en de uitdagende buitenruimten zorgen hier voor een transformatie tot levendig stadsdeel. Een creatieve leefomgeving waarbij verschillende doelgroepen, elk in hun eigen 'dichtheid' en gebouwtype elkaar aanvullen op het gebied hun woon/werk wensen en in het gebruik van hun buitenruimten (thema 5).



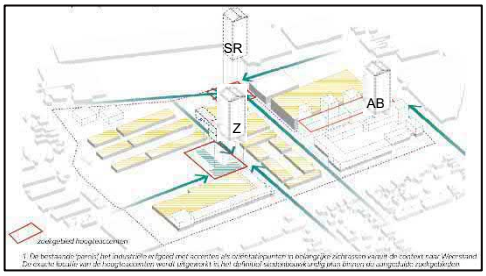
*Figuur 3:graduele hoogteopbouw*

Hogere dichtheden lopen in een gradiënt van laag in de zuidoostelijke hoek naar hoog in de noordwestelijke hoek. (figuur 1) De huidige gebouwen op het Weerstandterrein hebben een gemiddelde hoogte van zo'n 8 tot maximaal 12 meter (2-3 bouwlagen). De gebouwen in de omgeving van de Bongaertsstraat, Maasnielderweg tot de Bredeweg variëren tussen de 6 tot maximaal 14 meter.



*Figuur 4:studie nieuwe bouwvolumes*

De bouwhoogten van de nieuwe bouwvolumes lopen geleidelijk op vanuit het zuidoosten naar het noordwesten richting de spoorzone. Dit om een organische overgang vanuit de bestaande woonwijken Maasniel en 't Vrijveld te bevorderen. (figuur 2) De stedenbouwkundige compositie, bouwvolumes en dichtheden met een regime van 12 tot 36 meter en met accenten tot maximaal 60 meter passen in de opbouw van het stadssilhouet richting de spoorzone/Venloseweg. Dit garandeert een optimale bezonning in de directe omgeving.




*Figuur 5: Drie hoogteaccenten van 60 m*

In het SSO zijn 3 voorkeurlocaties voor het hoogteaccent van 60 m opgenomen. Hoogte-accenten dienen op enige afstand van elkaar te staan. In figuur 3 zijn de 3 locaties met zoekgebieden aangegeven. De bestaande 'parels', het industriële erfgoed met toegevoegde accenten als oriëntatiepunten in belangrijke zichtassen vanuit de context naar het Weerstandterrein zijn door stedenbouwkundig onderzoek bepaald. De landmarks bepalen mede de positie van Weerstand in de stad. Op Weerstand zelf markeren de accenten de stedelijke 'hotspots'. De plek waar Weerstanders en de stad elkaar ontmoeten.

[1] Hoogbouwnota Roermond Hoogstad Architecten 2004

**BKP en afwegingscriteria voor locatiekeuze hoogteaccent 60 meter.**

De accenten zijn een **oriëntatiepunt** in de stad, in de buurt(omgeving) en op Weerstand zelf. Als **landmark** zijn ze om deze reden op stedenbouwkundig strategische punten in het plangebied gepositioneerd. Ten behoeve van een keuze in het BKP is een kwalitatieve afweging gemaakt waar het hoogteaccent optimaal tot haar recht komt en wenselijk is op basis van een aantal criteria. Tegelijkertijd is ten behoeve van het BKP onderzocht of het hoogteaccent op meerdere plekken, locatie AB-Z en SR ruimtelijk mogelijk is en integraal het beste functioneert. (zie figuur 5)
Hierin is afgewogen hoe het hoogteaccent in **relatie tot de stad** functioneert en hoe het **de identiteit van de stad** kan versterken. Door zichtlijnen vanuit alle windrichtingen te verbeelden is dit beoordeeld in schetsmaquettes en 3D ruimtelijke modellen. (zie figuur 6) Wat is de **waarde toevoeging op Weerstand** voor **de buitenruimten** en hoe versterkt het accent het bestaande **stedelijke industriële grid** en de buitenruimten. De bijdrage aan de creatieve leefomgeving waarbij verschillende doelgroepen, elk in hun **eigen 'dichtheid' en gebouwtypologie** elkaar aanvullen op het gebied van woon/werk wensen en het gebruik van de buitenruimten is kwalitatief beoordeeld. In het **participatieproces** met de omgeving is veel aandacht gegeven aan het aspect waar een hoogteaccent in dit gebied het meest in haar kracht staat.

Voor de positionering van het hoogteaccent is voor een zestal standpunten vanuit de omgeving een zichtlijnen schetsstudie gedaan (zie figuren 6 en 7 en pagina 6-11). Dit om de kwaliteit als oriëntatiepunt en landmark op hoofdlijn te kunnen beoordelen. In de komende plandeeluitwerking zal binnen de plandelen/zoekgebieden een uitgebreide stedenbouwkundige inpassing onderzocht dienen te worden die op alle aspecten zoals hierboven genoemd ingaat.

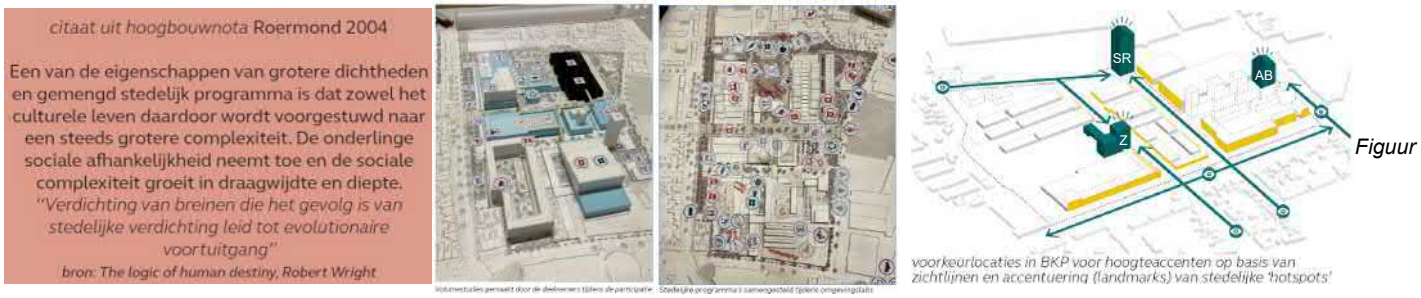


*Figuur 6: beeld uit zichtlijnen studie, Carmelitessenstraat naar Weerstand met hoogteaccent op de drie locaties vanaf binnenstadzijde*



*Figuur 7 beeld uit zichtlijnen studie, Dr Philipslaan naar Weerstand met hoogteaccent op de drie locaties*

Onderstaand citaat uit de hoogbouwnota Roermond 2004 sluit aan bij het beoogde stedelijke karakter van de transformatie van Weerstand en is nog immer relevant. De bestaande 'parels', het industriële erfgoed met toegevoegde accenten als oriëntatiepunten zijn goed herkenbaar en zichtbaar en daarmee bepalend voor de beeldkwaliteit. De nieuwe 'parels', soms hoogteaccenten in belangrijke zichtassen vanuit de context naar het Weerstandterrein en vice versa zijn door stedenbouwkundig onderzoek bepaald. In de diverse omgevingslabs zijn met fysieke en virtuele schetsmodellen zowel bouwvolumes- als programmatische studies gedaan. (zie o.a. schetsmaquettes hieronder) De integrale conclusies uit deze onderzoeken hebben de graduele hoogteopbouw, de locatie van de stedelijke 'hotspots' en de hoogteaccenten op Weerstand bepaald. De gekozen landmarks bepalen de positie van Weerstand in de stad. **De plek waar Weerstanders en de stad elkaar gaan ontmoeten.**



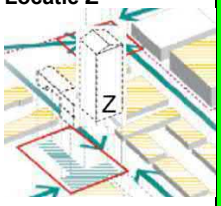
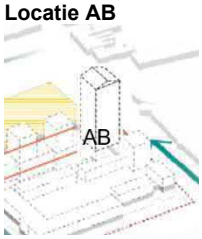
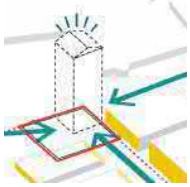

*Figuur 8 citaat hoogbouwnota – Schetsmaquettes gemaakt in het participatieproces met de omgeving*

De genoemde studies in combinatie met de onderstaande waardering in de afwegingsmatrix, waarin de verschillende aspecten kwalitatief en op hoofdlijnen integraal zijn beoordeeld, leiden tot de stedenbouwkundige bepaling waar het hoogteaccent van 60 meter het meest optimaal tot zijn recht komt.

De horizontale verdeling in de matrix is opgebouwd met de belangrijkste thema´s uit de hoogbouwnota en thema´s die voor dit stedenbouwkundige concept specifiek van belang zijn. In de verticale kolommen staan de drie zoekgebieden voor het **hoogteaccent van 60 meter**. De beoordeling is conform de volgende kolom. Van slecht (--) scorend tot zeer goed (++).

| | |
|---|---|
| -- | slecht |
| - | onvoldoende |
| 0 | neutraal/ Niet onderscheidend |
| + | goed |
| ++ | zeer goed |

**Afwegingsmatrix (kwalitatief) locatie hoogteaccent 60 m op 3 locaties**

| Criteria/thema<br><br>Locaties | Landmark & Identiteit Stedelijke Hotspot | Relatie met de stad (1)<br><br>Aansluiting spoorzone<br><br>Uitzicht | Relatie met de buurt (2)<br><br>Bezonning en windhinder | Waarde op Weerstand (3)<br><br>Plint programma aansluiting<br><br>Ensemble met industriële gebouwen | Graduele opbouw Schaalsprong | Het industriële grid | Raamwerk van buitenruimtes<br><br>Open groene Campus | Diversiteit in dichtheden Privacy | gemengd & veelkleurig programma | Participatie |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Locatie Z**<br> | + | 0 | 0 | + | -<br>Wijkt af van het stedenbouwkundige concept | + | ++ | ++ | + | -<br>Bij de participatie is duidelijk aangegeven dat de overgang naar hoogbouw gradueel wenselijk van 't Vrijveld zuid naar 't Vrijveld noord. |
| **Locatie AB**<br> | 0 | -<br><br>Zie ruimtelijke studie fotomontage. | 0 | 0 | -<br><br>Wijkt af van het stedenbouwkundige concept | 0 | 0 | + | 0 | --<br>Bij de participatie is duidelijk aangegeven dat de overgang van het bestaande jaren 30 ensemble (Bredeweg)ge en hoogbouw wenselijk is in de directe omgeving. |
| **Locatie SR**<br> | ++ | + | + | ++ | ++ | + | ++ | ++ | + | +<br><br>Zie uitkomst participatie sessie met omgeving |

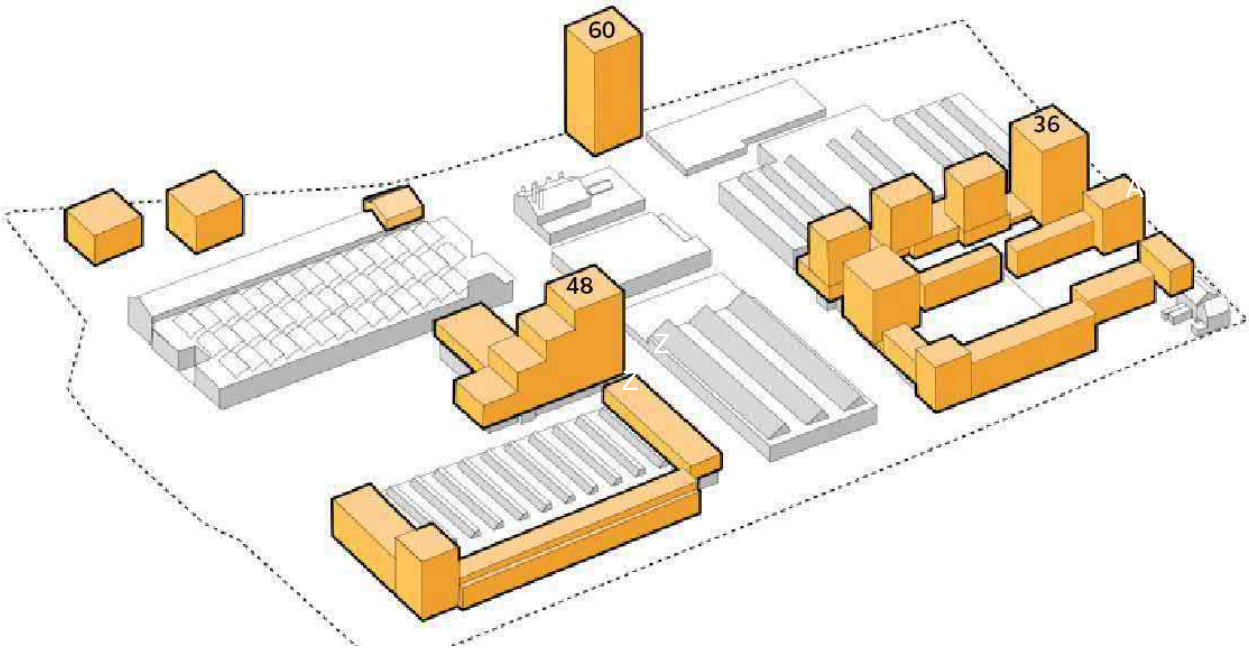
**Conclusie hoogteopbouw en positionering hoogteaccent**

Aan de Dr Philipslaan wordt een drietal losse bouwvolumes geplaatst. Deze lopen vanaf de Minister Bongaertsstraat gradueel in hoogte op van zuid naar noord met een hoogteaccent aan het Ketelplein tot maximaal 60m (locatie SR). Het Ketelplein is een belangrijke buitenruimte voor ontmoeting op Weerstand en vanuit de binnenstad de landmark dat Weerstand markeert. Op de Dr Philipslaan markeert het hoogteaccent het oostelijke entreegebied tot Weerstand. Centraal aan de Weerstandslaan en het Cuyperspark is een terrasvorming bouwvolume tot maximaal 48 m geplaatst (locatie Z). Vanaf de Bredeweg noordzijde richting het oosten loopt het bouwensemble op van 12 m tot maximaal 36 aan de westzijde (locatie AB). Door deze positionering wordt het hoofdprincipe voor de hoogteopbouw gradiënt vanuit de omliggende context, 't Vrijveld en Maasniel maximaal uitgewerkt (zie figuur 4).

Op basis van de hierboven beschreven kwalitatieve afweging is een keuze gemaakt voor de hoogteaccenten:

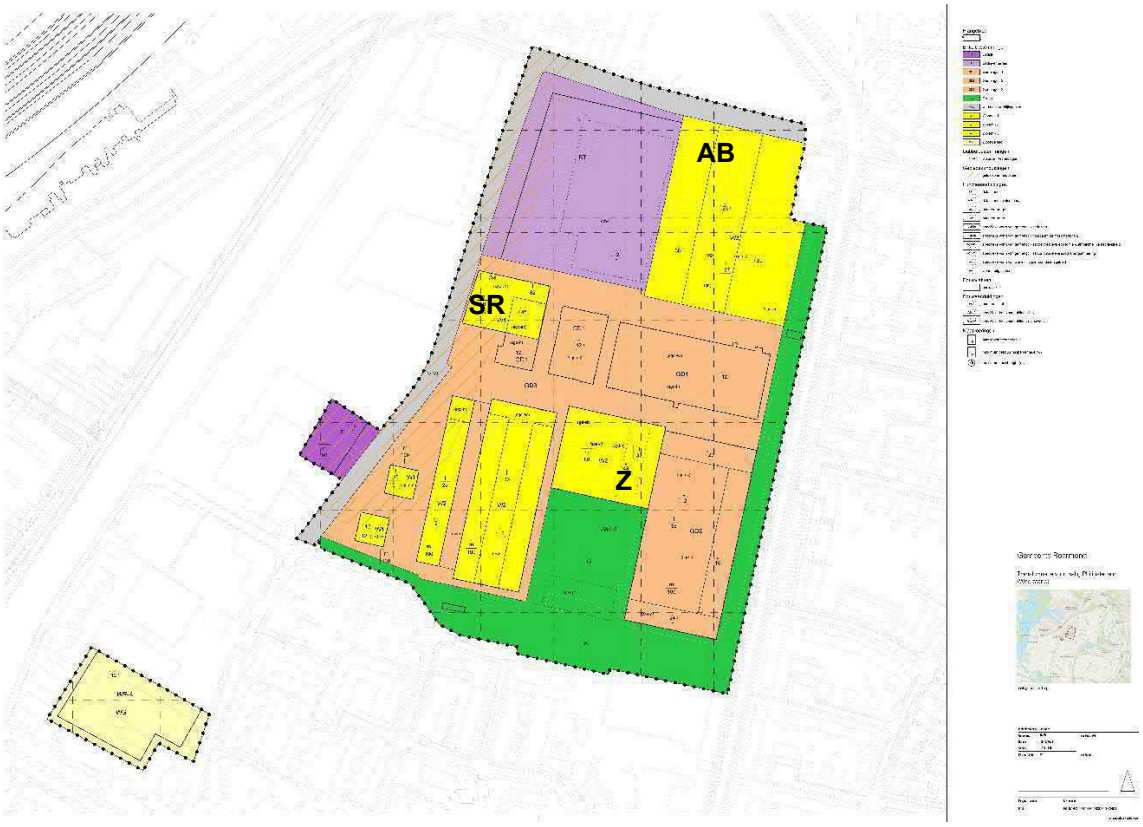
- locatie AB met een bouwvolume tot 36 meter
- locatie Z met een bouwvolume tot 48 meter
- locatie SR met een bouwvolume tot 60 meter

Deze hoogten worden vervolgens in het bestemmingsplan met het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan opgenomen. (zie figuur 8). De exacte positie en maximale hoogte van elk bouwvolume op de drie locaties AB-Z-SR wordt in de deelplanuitwerking uitgewerkt. Dit binnen de zoekgebieden zoals in het bestemmingsplan aangegeven (figuur 9).




Figuur 9

*Keuze definitieve hoogteaccenten in BKP op basis van integrale afweging.*



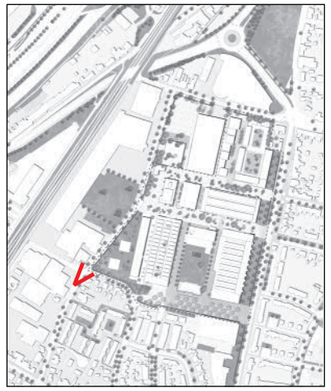

*Figuur 10 Verbeelding Bestemmingsplan met aanduiding hoogteaccent (ha) SR=60m en bouwhoogten Z=48m op en AB= 36m*

## Hoogteaccent schets zichtlijnen

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

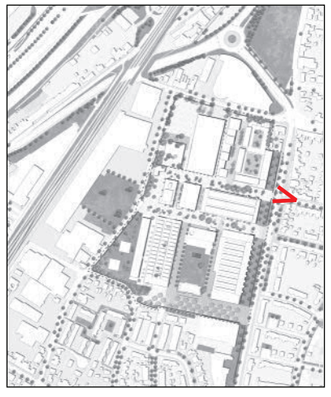
### Variant 01: positie hoogte accent 60m op SR, 48m  op AB, 36m op Z





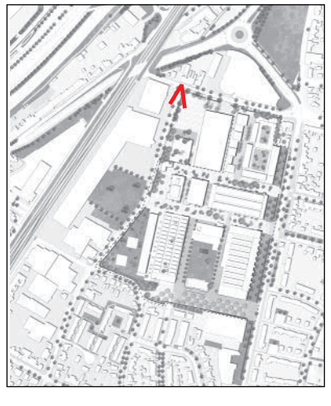
*Zicht vanuit het zuiden vanaf kruising Dr Philipslaan en Min. Bongaertsstraat naar Weerstand*





*Zicht vanuit het oosten vanaf Irenelaan, Maasniel naar Weerstand*



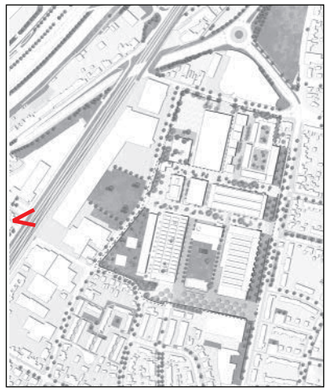


*Zicht vanuit het noorden vanaf kruising Dr. Philipslaan en Maasnielderweg*

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

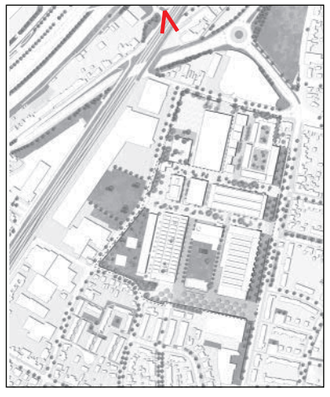
### Variant 01: positie hoogte accent 60m op SR, 48m  op AB, 36m op Z





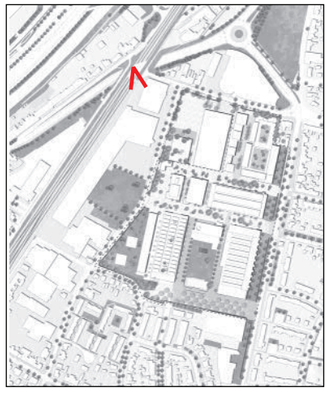
*Zicht vanuit het zuidwesten vanaf Carmelitessenstraat, westelijk van spoorzone*





*Zicht vanuit het noorden vanaf Paralellweg, westelijk van spoorzone*

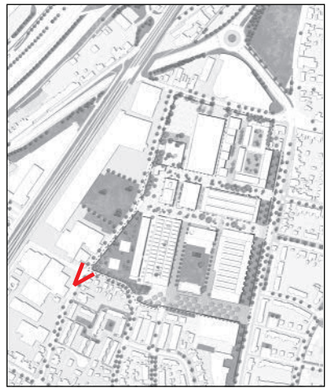




*Zicht vanuit het noorden vanaf Venloseweg op spoorviaduct naar Weerstand*

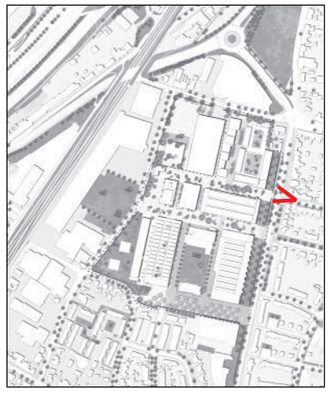
## variant 02: positie hoogte accent 60 op Z, 48 op SR, 36 op AB





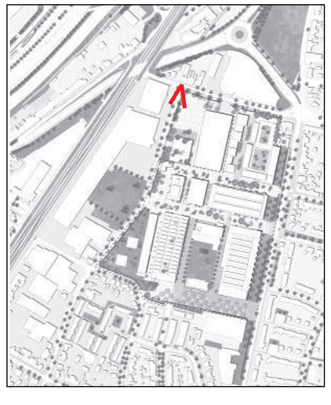
*Zicht vanuit het zuiden vanaf kruising Dr Philipslaan en Min. Bongaertsstraat naar Weerstand*





*Zicht vanuit het oosten vanaf Irenelaan, Maasniel naar Weerstand*

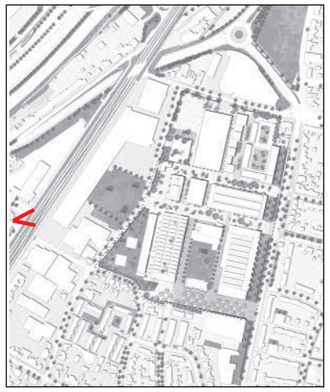




*Zicht vanuit het noorden vanaf kruising Dr. Philipslaan en Maasnielderweg*

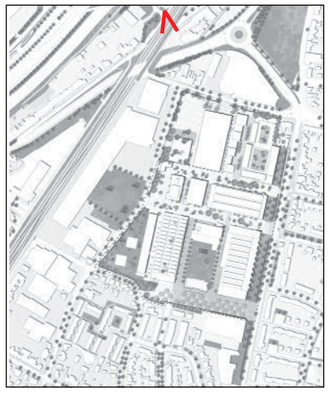
## variant 02: positie hoogte accent 60 op Z, 48 op SR, 36 op AB





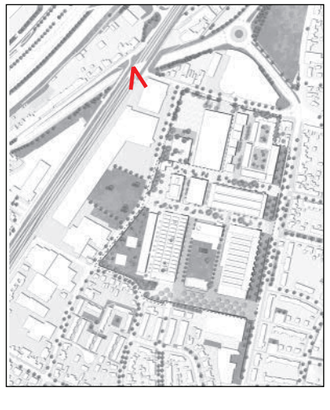
*Zicht vanuit het zuidwesten vanaf Carmelitessenstraat, westelijk van spoorzone*





*Zicht vanuit het noorden vanaf Paralellweg, westelijk van spoorzone*

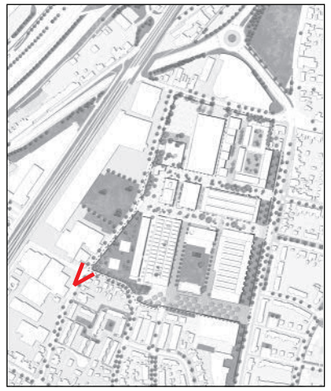




*Zicht vanuit het noorden vanaf Venloseweg op spoorviaduct naar Weerstand*

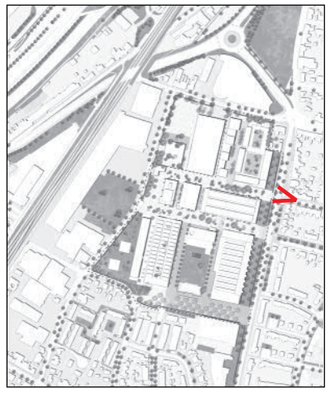
## Variant 03: positie hoogte accent 60 op AB, 48 op SR, 36 op Z





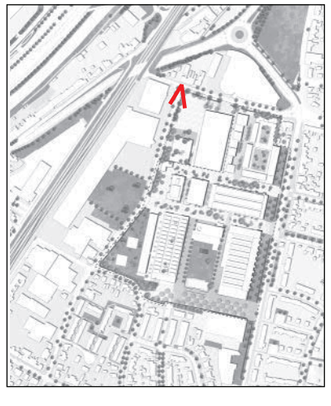
*Zicht vanuit het zuiden vanaf kruising Dr Philipslaan en Min. Bongaertsstraat naar Weerstand*





*Zicht vanuit het oosten vanaf Irenelaan, Maasniel naar Weerstand*

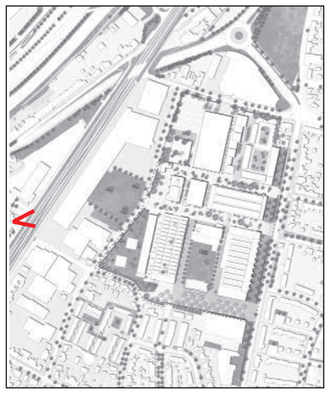




*Zicht vanuit het noorden vanaf kruising Dr. Philipslaan en Maasnielderweg*

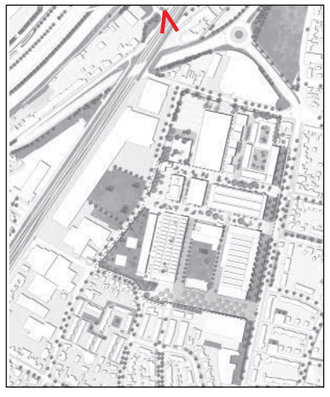
## Variant 03: positie hoogte accent 60 op AB, 48 op SR, 36 op Z





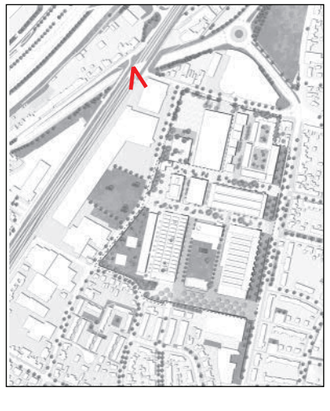
*Zicht vanuit het zuidwesten vanaf Carmelitessenstraat, westelijk van spoorzone*





*Zicht vanuit het noorden vanaf Paralellweg, westelijk van spoorzone*





*Zicht vanuit het noorden vanaf Venloseweg op spoorviaduct naar Weerstand*

# Bijlage 5 Tabel Indicatief Stedelijk Programma

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

*Stedelijk programma Weerstand*

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

stec
groep



# Laddertoets Weerstand Roermond

Stec Groep aan Arcadis

**Lukas Meuleman en Beer Janssens**
**22 november 2023**

# Inhoudsopgave

**1 Inleiding 3**

1.1 Aanleiding ... 3
1.2 Onze aanpak ... 3
1.3 Leeswijzer ... 4

**2 Projectprofiel 5**

2.1 Profiel Weerstand ... 5
2.2 Plan kwalificeert zich als ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig ... 6
2.3 Weerstand betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied ... 6

**3 Toelichting plan 8**

**4 Woningbehoefte 10**

4.1 Verzorgingsgebied bestaat uit de gemeente Roermond ... 10
4.2 Vraag naar 1.970 extra woningen in periode 2023-2033 in verzorgingsgebied: gemeente Roermond ... 11
4.3 Harde plancapaciteit in gemeente Roermond biedt ruimte aan 1.520 woningen ... 12
4.4 Behoefte in Roermond aan 450 woningen in periode 2023-2033 ... 13

**5 Commerciële en maatschappelijke functies 14**

5.1 Detailhandel ... 15
5.2 Horeca ... 19
5.3 Bedrijvigheid ... 21
5.4 Culturele en sociaal programma ... 23

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het voormalig en nu deels leegstaande Philipsterrein in Roermond wordt de komende jaren getransformeerd tot een gemengd stedelijk gebied: Weerstand. Hiervoor stelt Arcadis een nieuw bestemmingsplan op. Aangezien het plan een stedelijke transformatie betreft en het vigerende bestemmingsplan moet worden gewijzigd, zijn verschillende onderzoeken nodig. Eén van die onderzoeken is een toets aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: Ladder).

In het project Weerstand worden woningen en diverse commerciële en maatschappelijke functies gerealiseerd. Er worden in totaal 400 woningen gerealiseerd. Daarnaast worden er – veelal ondersteunende – commerciële en maatschappelijke functies gerealiseerd. Conform Laddersystematiek toetsen we aan hetgeen dat maximaal mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. Wat betreft de volumineuze detailhandelsmeters in 'hal P' gaat het deels om een al bestaande detailhandelsvestiging. Onderstaande tabel laat het totale stedelijk programma in het plan Weerstand zien.

**Tabel 1: Stedelijk programma Weerstand**

| Functie | Maximale omvang |
|---|---|
| Wonen (maximaal 400 woningen) | 41.000 m² bvo |
| 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 bedrijfsactiviteiten[1] | 6.100 m² bvo |
| Horeca | 1.150 m² bvo |
| Detailhandel in bestemming 'Wonen-3' | 2.500 m² bvo |
| Volumineuze detailhandel in 'hal P', waarvan 1.855 m² bvo momenteel al in gebruik | 6.455 m² bvo |
| **Totaal stedelijk programma** | **69.605 m² bvo** |

Bron: Bestemmingsplan Transformatie voormalig Philipsterrein Weerstand (Arcadis, concept oktober 2023).

## 1.2 Onze aanpak

In onze aanpak volgen we de Laddersystematiek. Daarvoor toetsen wij de voorgenomen ontwikkeling aan de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro zoals die sinds 1 juli 2017 van kracht is. Daarvoor gaan we in op:

1. Uitgangspunten: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling van het voorgenomen plan?
2. 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?
3. 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?

De resultaten van de Laddertoets zijn uitgewerkt in de voorliggende notitie.

[1] Zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand)

## 1.3 Leeswijzer

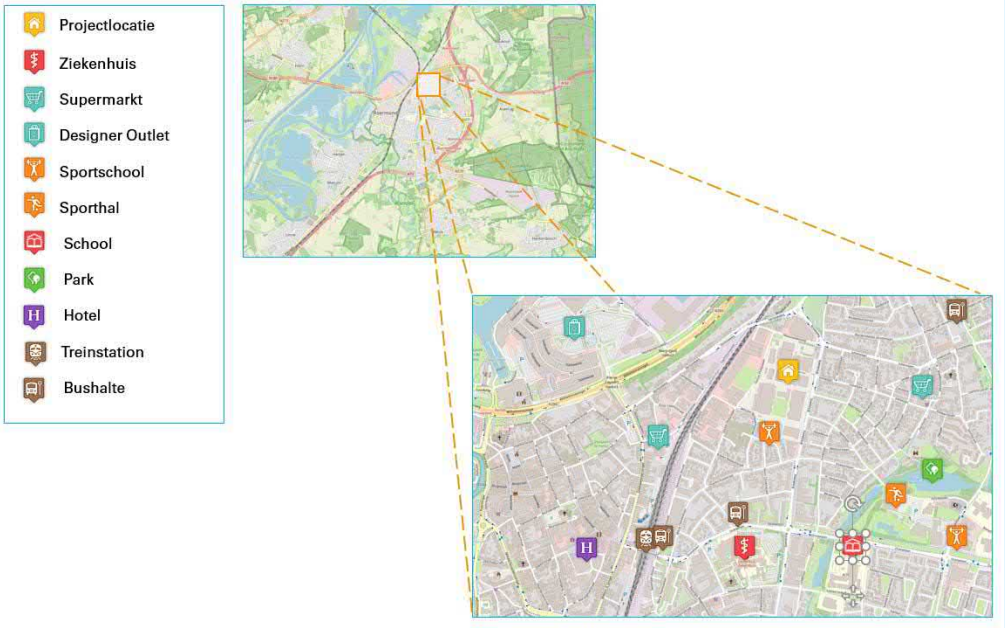
In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten die we hanteren voor het plan. Hiervoor maken we een projectprofiel, checken we of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. In hoofdstuk 3 geven we een verdere toelichting op het plan Weerstand. In hoofdstuk 4 bepalen we de behoefte van de hoofdfunctie ‘wonen’. In hoofdstuk 5 bepalen we de behoefte aan de commerciële en maatschappelijke functies.

# 2 Projectprofiel

## 2.1 Profiel Weerstand

We beschrijven de omgeving, ligging en andere kenmerken van het plan. In onderstaande tabel geven we de inhoudelijke kenmerken van het plan weer. Het plan zoals in de tabel omschreven toetsen we – conform de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt – aan de Ladder. In de paragrafen daarna lichten we onderdelen hiervan toe.

**Tabel 2: Projectprofiel Weerstand**

| Kenmerk | Toelichting |
|---|---|
| Ligging & ontsluiting | • Het plan ligt in de gemeente Roermond, ten noordoosten van het centraal station.<br>• Het plan bevindt zich in de wijk 't Vrijveld, ten westen van de wijk Maasniel.<br>• 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).<br>• De huidige bestemming in het plangebied is "Bedrijventerrein". |
| Beoogde bestemming | • De beoogde bestemming voor het plangebied betreft wonen en verschillende stedelijke functies.<br>• Het plan bevat maximaal 400 woningen (circa 41.000 m² bvo)<br>• 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 bedrijfsactiviteiten[2] (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).

[2] Zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand)

## 2.2 Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

> "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Is dit het geval, dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is bovendien een uitgebreidere motivering vereist, waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (**NSO**)? Dan is het plan dus Ladderplichtig.

Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als:

> 'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen'

Van een **NSO** 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. In het plan Weerstand wordt een bedrijfslocatie getransformeerd. Er wordt een woonbestemming en/of commerciële of maatschappelijke bestemming 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.

## 2.3 Weerstand betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten BSG is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het voorgenomen plan een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

> 'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'

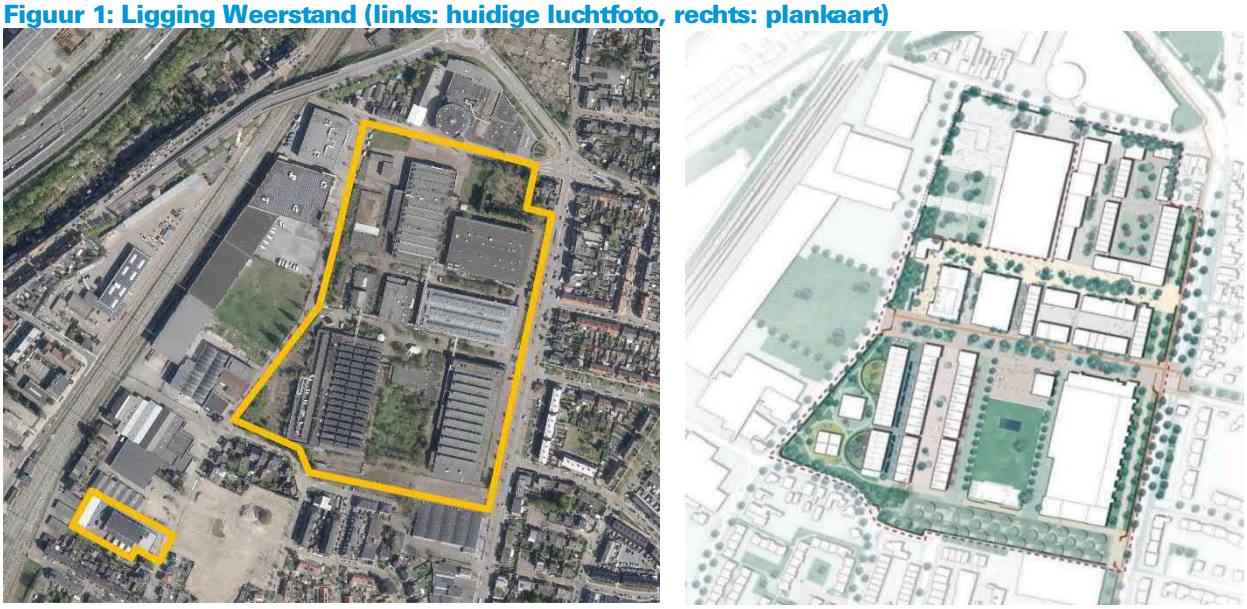
Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG[3]. In het plangebied is bestemmingsplan Vrijveld Lommerveld van kracht. De huidige bestemming is bedrijventerrein.

In onderstaand figuur is het plangebied voor de Weerstand weergegeven. We constateren dat de locatie volledig is omsloten door bebouwing en binnen bestaand stedelijk weefsel van Roermond ligt. Bovendien maakt het vigerende bestemmingsplan stedelijke functies al mogelijk. Dit leidt tot de conclusie dat er

[3] zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340. Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

sprake is van de ontwikkeling van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Een extra afweging van alternatieven binnen BSG is hierdoor niet nodig.

**Figuur 1: Ligging Weerstand (links: huidige luchtfoto, rechts: plankaart)**



Bron: Arcadis (2022), bewerking Stec Groep (2023).

# 3 Toelichting plan

### Gebiedsvisie 't Vrijveld Noord en voormalig Philipsterrein

In 2021 is de Gebiedsvisie 't Vrijveld Noord en voormalig Philipsterrein door de gemeente Roermond vastgesteld. De Gebiedsvisie is opgesteld naar aanleiding van de wens van de gemeente Roermond om 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 Gebiedsvisie gaat over het grote plangebied 't Vrijveld Noord (rode omlijning) en het daarbinnen gelegen voormalig Philipsterrein: Weerstand (gele omlijning).

**Figuur 2: Ligging 't Vrijveld Noord (rood) en voormalig Philipsterrein (geel)**



Bron: Stec Groep (2023), op basis van Gebiedsvisie 't Vrijveld Noord en voormalig Philipsterrein (2021).

### Transformatiestrategie en omgevingsvergunning tijdelijk gebruik

In de Gebiedsvisie wordt ook de transformatiestrategie beschreven. De transformatiestrategie is om een groot aantal beeldbepalende historische industriegebouwen prominente publieke en private functies te geven. Het doel is dat door openstelling en tijdelijk gebruik van het gebied alvast kennis wordt gemaakt met het gebied Weerstand. Hiermee groeit de nieuwe identiteit (placemaking). Eind september 2022 heeft de gemeente Roermond besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het tijdelijk gebruik van de gebouwen A, B, Z en de tussengelegen buitenruimte. Het tijdelijk gebruik bestaat uit:

- Gebouw A: *Urban sector* (2.182 m$^2$ bvo in totaal)
  - De Muziekloodz (1.416 m$^2$ bvo)
  - Urban Arts & Sports met opslag (766 m$^2$ bvo)
- Gebouw B: *Creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid* (4.500 m$^2$ bvo in totaal)
  - Flexibele schakelbare units vanaf 75 m$^2$ t.b.v. ateliers/werkplaatsen/bedrijfsruimtes voor bedrijven in de maakindustrie (2.550 m$^2$ bvo)
  - OML studio (680 m$^2$ bvo) en Huis van der Kunsten (680 m$^2$ bvo)
- Gebouw C: *Verzamelgebouw* (1.420 m$^2$ bvo)
  - Duurzaamheidscentrum (530 m$^2$ bvo)
  - Multifunctioneel informatiecentrum met bijbehorende horeca-functie met terras (890 m$^2$ bvo)
- Gebruik buitenruimte: kunstwerken, skelterbaan/speelelementen, parkeer voorzieningen, toegangsvoorzieningen en een langzame verkeersverbinding tussen de Bredeweg en de Dr. Philipslaan.

Enkel de invulling in de flexibel schakelbare units t.b.v. ateliers/werkplaatsen/bedrijfsruimtes voor bedrijven in de maakindustrie (in gebouw B) zijn rechtstreeks passend in het vigerende bestemmingsplan (Vrijveld Lommerveld), mits de functies binnen de kaders uit de begrippenlijst passen. Het overige tijdelijke gebruik is op verschillende punten in strijd met het vigerende bestemmingsplan maar hiervoor heeft de gemeente Roermond dus besloten een omgevingsvergunning te verlenen. Voor dit besluit is onder andere afgewogen of de nieuwe functies passen binnen de bestaande functionele karakteristiek van zijn omgeving, en of er in dit kader sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is besloten dat gelet op de reeds toegestane bedrijvigheid in verhouding tot de functies die er nu bijkomen gesteld kan worden dat dit initiatief voor wat betreft de aard en invloed op de omgeving, geen ruimtelijke onaanvaardbare consequenties zal hebben.

### Stedenbouwkundig Structuur Ontwerp Weerstand

Het Stedenbouwkundig Structuur Ontwerp Weerstand volgt op de Gebiedsvisie 't Vrijveld Noord en voormalig Philipsterrein. In de Gebiedsvisie zijn onder andere drie ambities voor het gebied geformuleerd waar in het Stedenbouwkundig Structuur Ontwerp Weerstand op voorgebouwd wordt:

- Ontmoetingsplek in gezonde en vitale stad
- Veelkleurig stedelijke programma's
- Creatieve culturele hotspot & belevenis

Het 'samenhangende gemengde stedelijke programma' zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig Structuur Ontwerp Weerstand legt voor deze ambities de basis. Hiermee ontstaat een jonge stedelijke omgeving waar het bruist en draait om nieuwe ideeën. 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 zo'n 40.000 $m^2$ bvo beschikbaar. Het vigerende bestemmingsplan laat planologisch een groei tot 50.000 $m^2$ bebouwd oppervlak en circa 70.000 $m^2$ bvo toe (Stedenbouwkundig Structuur Ontwerp Weerstand, 2022). Het potentieel oppervlak dat door de transformatie van Weerstand tot stand komt, past binnen deze bandbreedte. Onderstaande tabel laat het stedelijk programma in het plan Weerstand zien.

**Tabel 3: Stedelijk programma Weerstand**

| Functie | Maximale omvang |
|---|---|
| Wonen (maximaal 400 woningen) | 41.000 $m^2$ bvo |
| Creatieve economie & ambachtelijke bedrijvigheid | 5.300 $m^2$ bvo |
| Culturele & sociale programmering | 7.100 $m^2$ bvo |
| Bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten[4] | 6.100 $m^2$ bvo |
| Horeca | 1.150 $m^2$ bvo |
| Detailhandel in bestemming 'Wonen-3' | 2.500 $m^2$ bvo |
| Volumineuze detailhandel in 'hal P', waarvan 1.855 $m^2$ bvo momenteel al in gebruik | 6.455 $m^2$ bvo |
| **Totaal stedelijk programma** | **69.605 $m^2$ bvo** |

Bron: Bestemmingsplan Transformatie voormalig Philipsterrein Weerstand (Arcadis, concept oktober 2023).

[4] Zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand)

# 4 Woningbehoefte

Zoals eerder toegelicht bestaat het programma voor het plan Weerstand uit diverse stedelijke functies. In dit hoofdstuk gaan we in op de functie wonen.

## 4.1 Verzorgingsgebied bestaat uit de gemeente Roermond

### Circa 61% van de inkomende verhuizingen afkomstig uit gemeente Roermond zelf

Op basis van CBS-migratiecijfers van alle verhuisde personen bleek dat in de periode 2011 tot en met 2021[5] circa 61% van alle vestigers in de gemeente Roermond, uit de gemeente Roermond zelf kwam. Daarnaast zijn er verhuisrelaties met omliggende gemeenten, waarvan 28% uit de provincie Limburg komt. In totaal is circa 5% van de inkomende verhuizingen in de gemeente Roermond afkomstig uit Roerdalen. 4% is afkomstig uit Maasgouw en ook 4% uit Leudal. Daar is 2% afkomstig uit Venlo, 2% uit Beesel, 2% uit Echt-Susteren en 2% uit Maastricht. Ook met Sittard-Geleen (1%), Weert (1%), Heerlen (1%), Peel en Maas (1%) en Venray (1%) heeft de gemeente Roermond een verhuisrelatie. 2% van de inkomende verhuizingen is afkomstig uit overige gemeenten in Limburg. De overige 11% van de inkomende verhuizingen zijn afkomstig uit overige gemeenten in Nederland. Zo is 1% van de inkomende verhuizingen afkomstig uit Eindhoven, 0,7% uit Amsterdam, 0,5% uit Nijmegen, 0,5% uit Tilburg en 0,5% uit Rotterdam. Met overige gemeenten in Nederland bedraagt het aandeel van de totale instroom minder dan 0,5%.

In de gemeente Roermond is dus circa 61% van het aantal inkomende verhuizingen afkomstig 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 daarom hanteren we de gemeente Roermond als verzorgingsgebied.

**Tabel 4: Inkomende verhuizingen gemeente Roermond in de periode 2011 - 2021**

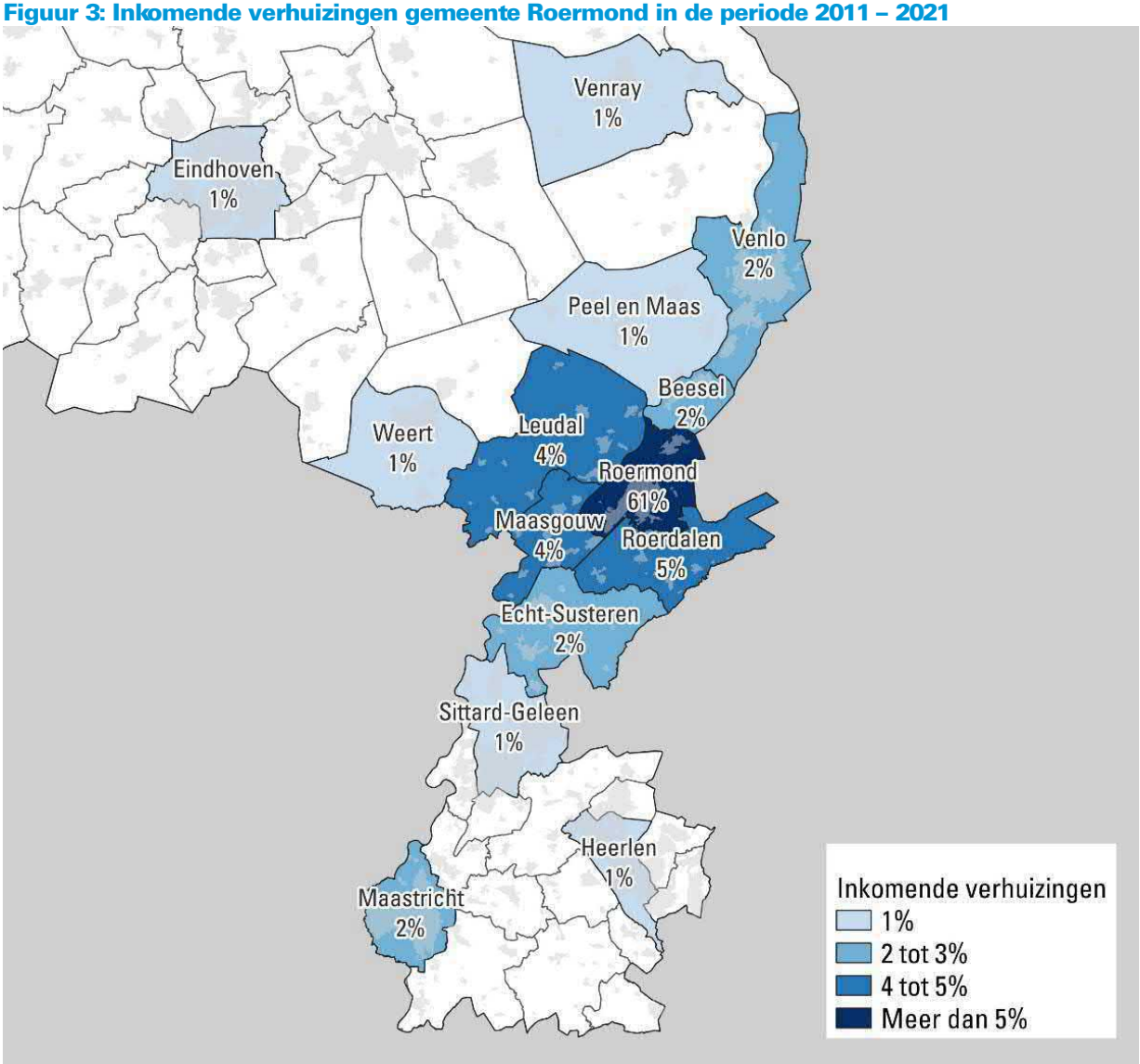
| | | Aantal verhuisde personen | Aandeel van de totale instroom |
|---|---|---|---|
| Totaal verhuisde personen binnen gemeente Roermond | | **39.805** | **61%** |
| Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Roermond | | **25.420** | **39%** |
| Limburg | Roerdalen | 3.385 | 5% |
| | Leudal | 2.830 | 4% |
| | Maasgouw | 2.355 | 4% |
| | Venlo | 1.560 | 2% |
| | Beesel | 1.135 | 2% |
| | Echt-Susteren | 1.040 | 2% |
| | Maastricht | 1.015 | 2% |
| | Sittard-Geleen | 955 | 1% |
| | Weert | 630 | 1% |
| | Heerlen | 595 | 1% |
| | Peel en Maas | 550 | 1% |
| | Venray | 410 | 1% |
| | Overige gemeenten Limburg | 1.520 | 2% |
| | Totaal Limburg (excl. Roermond) | 17.980 | 28% |
| Overige gemeenten in Nederland | Eindhoven | 610 | 1% |
| | Amsterdam | 390 | 0,7% |
| | Nijmegen | 320 | 0,5% |
| | Tilburg | 270 | 0,5% |
| | Rotterdam | 270 | 0,5% |
| | Overige gemeenten Nederland (excl. Limburg) | 5.580 | 9% |

[5] Dit betreffen de meest actuele beschikbare data.

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Totaal overige Nederland (excl. Limburg) | 7.440 | 11% |
| Totaal | | **65.225** | **100%** |

Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023). Door afronding kunnen optellingen afwijken.

**Figuur 3: Inkomende verhuizingen gemeente Roermond in de periode 2011 – 2021**



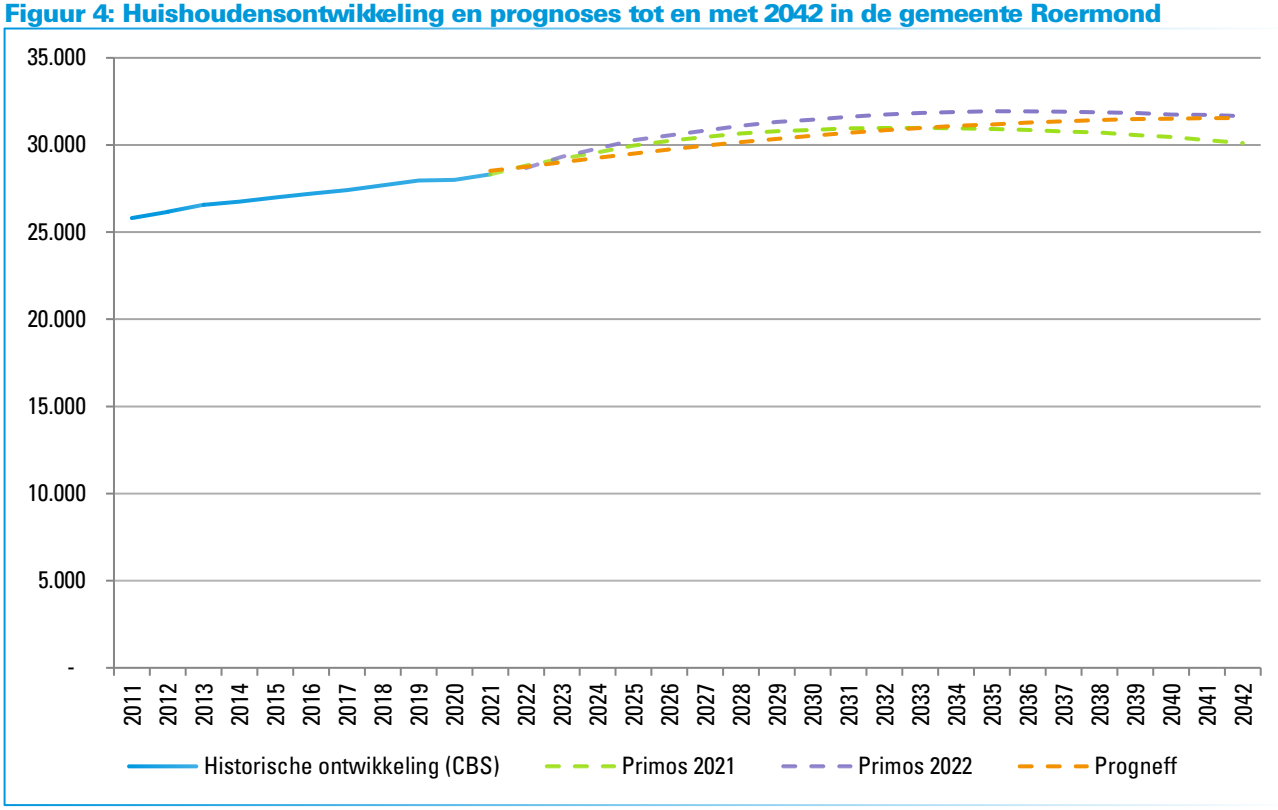

Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2023).*De gemeenten Amsterdam (1%) en Nijmegen (1%) zijn niet op de kaart weergegeven.

## 4.2 Vraag naar 1.970 extra woningen in periode 2023-2033 in verzorgingsgebied: gemeente Roermond

We bekijken de additionele woningvraag voor de komende twintig jaar binnen het eerder afgebakende verzorgingsgebied: de gemeente Roermond. Hiervoor baseren we ons op de meest actuele provinciale huishoudensprognose: Progneff 2021. Uitgangspunt is dat ieder extra huishouden zich 1-op-1 vertaalt in de vraag naar één extra woning.

Om een volledig beeld van de huishoudensontwikkeling (en woningvraag) in het verzorgingsgebied te krijgen, is ook gekeken naar de Primos prognoses van 2021 en 2022. Onderstaand figuur toont deze prognoses tegen elkaar afgezet. Te zien is dat de Primos prognose van 2021 een relatief lagere huishoudensgroei verwacht dan de Primos uit 2022 en de Progneff. Na 2031 neemt het aantal huishoudens volgens de Primos 2021 prognose af. De Primos prognose uit 2022 en de Progneff prognose liggen relatief dicht bij elkaar.

**Figuur 4: Huishoudensontwikkeling en prognoses tot en met 2042 in de gemeente Roermond**




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

Onderstaande tabel toont de verwachte huishoudensontwikkeling voor de komende tien en twintig jaar, volgens de provinciale prognose (Progneff 2021), Primos 2021 en Primos 2022. De Progneff prognose gaat uit van een relatief constante toename van huishoudens in de gemeente Roermond. In de periode 2023 tot 2033 neemt het aantal huishoudens volgens de provinciale prognose met zo'n 1.970 huishoudens toe, een toename van zo'n 7%. De Primos prognose uit 2021 gaat uit van een toename van zo'n 1.760 huishoudens tot 2033. Ten opzicht 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.

**Tabel 5: Huishoudensontwikkeling (woningvraag) in de gemeente Roermond 2023 - 2033**

| Huishoudens-prognose | Stand huishoudens 2023 | Stand huishoudens 2033 | Ontwikkeling 2023-2033 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Aantal | % |
| Progneff | 29.010 | 30.980 | +1.970 | +7% |
| Primos 2021 | 29.220 | 30.980 | +1.760 | +6% |
| Primos 2022 | 29.330 | 31.840 | +2.510 | +9% |

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

## 4.3 Harde plancapaciteit in gemeente Roermond biedt ruimte aan 1.520 woningen

Om de resterende behoefte te bepalen confronteren we de vraag 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.

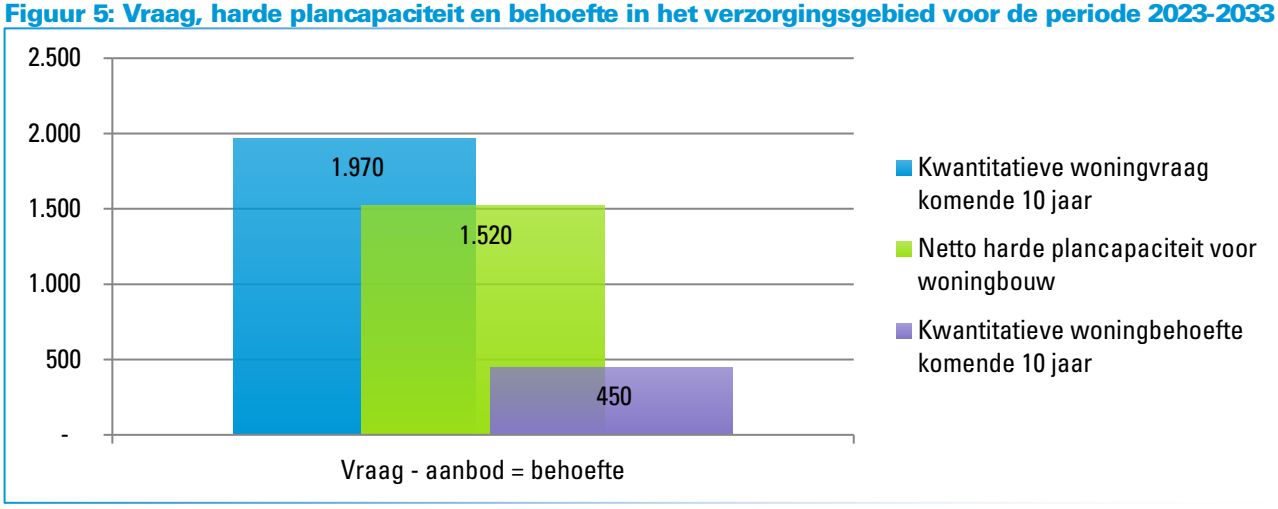
## 4.4 Behoefte in Roermond aan 450 woningen in periode 2023-2033

Om te bepalen of de beoogde woningen in het plan kunnen voorzien in een behoefte confronteren we de additionele woningvraag met de (netto) harde plancapaciteit. De behoefte brengen we in beeld voor de tienjaarsperiode 2023-2033.

Onderstaande figuur toont de eerder vastgestelde additionele woningvraag en de totale harde plancapaciteit in het verzorgingsgebied: de gemeente Roermond. Vervolgens wordt duidelijk wat de totale kwantitatieve additionele behoefte is in het verzorgingsgebied. Door vraag en aanbod te confronteren is te zien dat er in het verzorgingsgebied een totale kwantitatieve behoefte bestaat aan circa 450 woningen de komende tien jaar.

In het plan Weerstand zijn maximaal 400 woningen gepland en voorzien zo bezien in een woningbehoefte van in de periode 2023-2033 in het verzorgingsgebied.

**Figuur 5: Vraag, harde plancapaciteit en behoefte in het verzorgingsgebied voor de periode 2023-2033**




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

Op basis Progneff (2021) groeit van het aantal huishoudens in de periode 2023 tot 2033 zoals aangegeven met 1.970 huishoudens. In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 wordt wat betreft de woningbehoefte - eveneens gebaseerd op Progneff (2021) - voor de periode 2021 tot de huishoudentop (2043) uitgegaan van een toename van 3.244 huishoudens in de gemeente Roermond. 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 voor de periode 2023 tot 2033. Op basis van de harde planvoorraad (1.524) bestaat er een kwantitatieve woningbehoefte van 633.

### Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten verwacht

De woningen in het plan Weerstand voorzien in een behoefte. Het plan draagt bij aan het terugdringen van het woningtekort in de gemeente 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 in de gemeente Roermond.

# 5 Commerciële en maatschappelijke functies

Zoals eerder toegelicht bestaat het programma voor het plan Weerstand uit diverse stedelijke functies. In dit hoofdstuk gaan we in op commerciële en maatschappelijke functies. Conform Laddersystematiek toetsen we aan hetgeen dat maximaal mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. Wat betreft de volumineuze detailhandelsmeters in 'hal P' gaat het deels om een al bestaande detailhandelsvestiging. Onderstaande tabel laat de beoogde commerciële en maatschappelijke functies in het plan Weerstand zien.

**Tabel 6: Commercieel en maatschappelijk programma Weerstand**

| Functie | Maximale omvang |
|---|---|
| Creatieve economie & ambachtelijke bedrijvigheid | 5.300 $m^2$ bvo |
| Culturele & sociale programmering | 7.100 $m^2$ bvo |
| Bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten[6] | 6.100 $m^2$ bvo |
| Horeca | 1.150 $m^2$ bvo |
| Detailhandel in bestemming 'Wonen-3' | 2.500 $m^2$ bvo |
| Volumineuze detailhandel in 'hal P', waarvan 1.855 $m^2$ bvo momenteel al in gebruik | 6.455 $m^2$ bvo |

Bron: Bestemmingsplan Transformatie voormalig Philipsterrein Weerstand (Arcadis, concept oktober 2023).

We gaan achtereenvolgens in op de functies detailhandel, horeca, bedrijvigheid en de culturele & sociale programmering.

[6] Zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand)

## 5.1 Detailhandel

In het plan wordt detailhandel mogelijk gemaakt in de bestemming 'Wonen-3'. In deze bestemming wordt in totaal maximaal 2.500 $m^2$ bvo voor bedrijfsuitvoering in de sector detailhandel mogelijk gemaakt. Het bruto vloeroppervlak per vestiging mag niet minder bedragen dan 500 $m^2$ en niet meer dan 2.500 $m^2$.

### Verzorgingsgebied bestaat uit de gemeente Roermond

De functie detailhandel heeft doorgaans een lokaal verzorgingsgebied. In Roermond liggen deze verhoudingen wat anders, voornamelijk door de Designer Outlet. Aangezien het hier niet gaat om een publiekstrekker met een extreem groot bereik zoals de Designer Outlet, zal het bereik van deze PDV-locatie beperkter zijn. Voor de PDV-locaties geldt over het algemeen een lokaal tot regionaal bereik. Gezien het stedelijke karakter van Roermond en de ligging van het plangebied op afstand van de Designer Outlet, gaan we uit van een lokaal verzorgingsgebied. We hanteren daarom gemeente Roermond als verzorgingsgebied. Aanvullend vindt op de bestaande PDV-locatie een toevloeiing uit Duitsland en België plaats.

### Regionale en gemeentelijk beleidskaders detailhandel

Voor de functie detailhandel gaan we in op het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

- De provinciale verordening voorziet niet in toevoeging van planologisch nieuwe detailhandelsmeters, anders dan beschreven in het beleidskader werklocaties Midden-Limburg.
- In het beleidskader werklocaties Midden-Limburg (2018) is het Vrijveld (waaronder het plangebied van Weerstand) opgenomen in de beleidsmatige hoofdstructuur voor perifere detailhandels-concentraties. Voor een toekomstbestendige detailhandelsstructuur is het nodig een duidelijk onderscheid te behouden tussen grootschalige locaties voor perifere detailhandel en hoofdwinkel-gebieden. Hierbij is specifieke sturing op brancheringsmogelijkheden noodzakelijk. Naar de toekomst toe is enkel perspectief voor een beperkt aantal grootschalige locaties met een regionale verzorgingsfunctie. Er wordt in het beleidskader gekozen voor minimaal het behoud van de sterkste perifere detailhandelsconcentraties, waar de perifere detailhandelsconcentratie Vrijveld er één van is.
- Het gemeentelijk detailhandelsbeleid uit 2015 (Ruimtelijk Detailhandelsbeleid Gemeente Roermond 2015-2020) zet in op het behoud van de detailhandelsstructuur (buurt- en wijkcentra, funshoppen en runshoppen). Ingezet wordt op versterking van de perspectiefrijke winkelgebieden in de zin van compactheid, concentratie en een compleet en comfortabel winkelcluster. Het beleid beschrijft Vrijveld als Woonboulevard, maar stelt ook dat het Vrijveld geen ruimtelijke eenheid vormt waardoor de aanwezige detailhandel elkaar onvoldoende versterkt. Deze factoren maken, samen met de matige bereikbaarheid, dat het toekomstperspectief voor de woonboulevard onzeker is. De gemeente streeft naar behoud van de woonboulevard en het aanwezige aanbod, dat met name valt binnen de branche wonen.

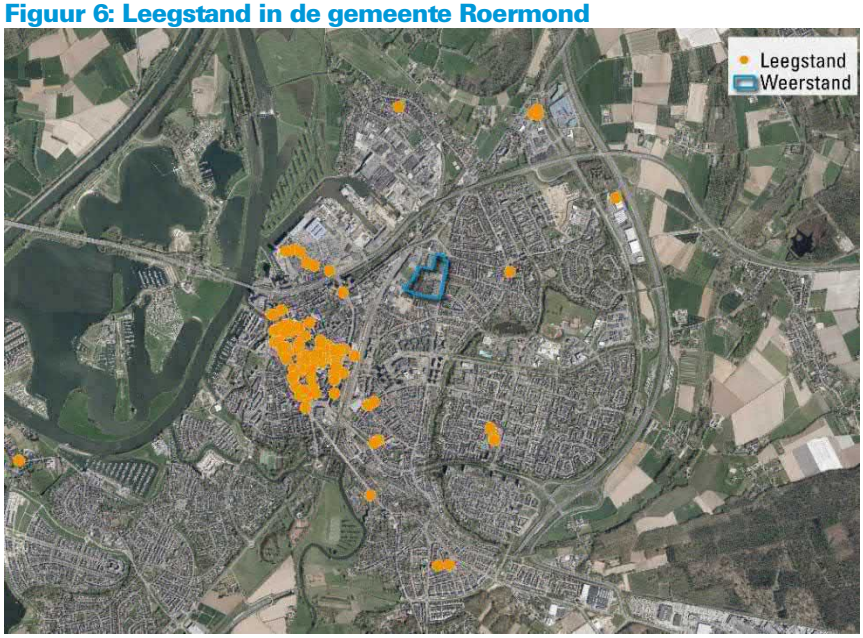
### Huidige detailhandelsstructuur

Om de ruimtelijke effecten van het mogelijk maken van detailhandel in het plan Weerstand te bepalen, zoomen we in eerst op de huidige detailhandelsstructuur in de gemeente Roermond.

#### Huidige detailhandelsstructuur gemeente Roermond

De gemeente Roermond beschikt over ruim 550 winkels met een totaaloppervlak van zo'n 198.360 $m^2$ wvo (Locatus, 2022). Hiervan bevindt zo'n 26.130 $m^2$ wvo zich in de dagelijkse sector en zo'n 172.220 $m^2$ 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%. Onderstaand figuur laat de ligging van de leegstaande winkelpanden in de gemeente Roermond zien. We constateren dat de leegstand zich met name concentreert in de binnenstad van Roermond. In de omgeving van het plan Weerstand is de leegstand beperkt.

**Figuur 6: Leegstand in de gemeente Roermond**

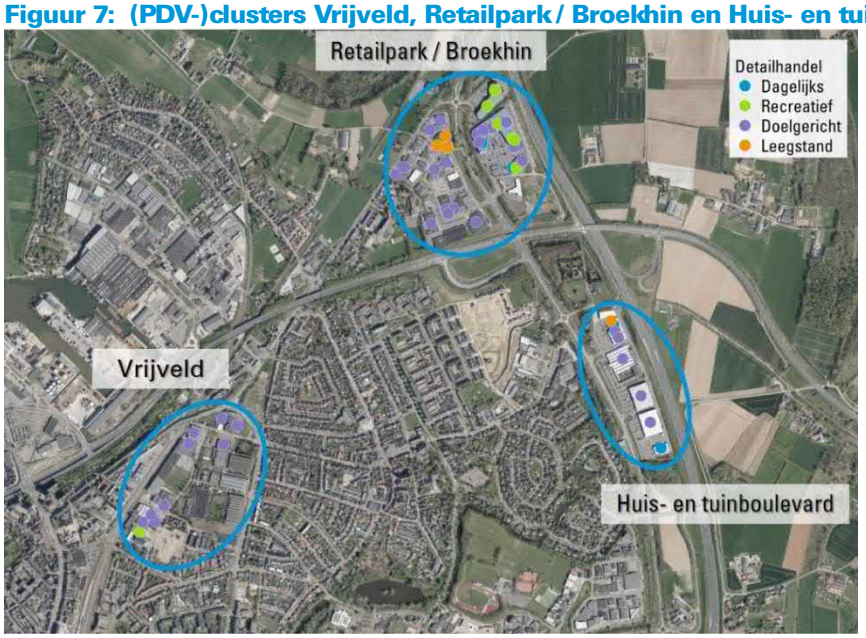



Bron: Locatus (2022), bewerking Stec Groep (2023).

### Leegstand op Vrijveld en omliggende (PDV-)clusters zeer beperkt

We zoomen verder in op het Vrijveld (waar Weerstand onderdeel van is) en omliggende (PDV-)clusters. Onderstaande figuur laat de ligging van de clusters Vrijveld, Retailpark / Broekhin en Huis- en tuinboulevard zien.

**Figuur 7: (PDV-)clusters Vrijveld, Retailpark / Broekhin en Huis- en tuinboulevard**




Bron: Locatus (2022), bewerking Stec Groep (2023).

In het PDV-cluster Vrijveld bevindt zich in totaal ruim 31.100 m² wvo aanbod. Dit aanbod bevindt zich vrijwel geheel in de doelgerichte sector. Onder andere Wooncenter Sijben, Goossens Wonen en Slapen en Trendo Living bevinden zich in deze sector. In dit cluster is momenteel geen leegstand. In het PDV-cluster Retailpark / Broekhin bestaat het aanbod uit zo'n 45.900 m² wvo. Ook in dit cluster bevindt zich een relatief groot aandeel van het aanbod (zo'n 60%) in de doelgerichte sector, onder andere Woonwinkel Den Elzen, Pronto Wonen en Beter Bed. Daarnaast bestaat ruim 30% van het aanbod (14.530 m² wvo) uit recreatief aanbod, denk aan kampeerwinkel Vrijbuiter, Intersport en Decathlon. Het dagelijks aanbod (bijna 3.200 m²

wvo) bestaat uit een Albert Heijn XL en een Bakker Bart. Ten slotte zijn er in dit cluster drie leegstaande panden. In het PDV-cluster Huis- en tuinboulevard bestaat het aanbod uit zo'n 25.500 m² wvo. Ook hier bevindt zich het gros van het aanbod in de doelgerichte sector (bijna 22.000 m² wvo), zoals het tuincentrum bij STOX, Praxis en Leen Bakker. Qua dagelijks aanbod zijn in dit cluster de supermarkten Aldi en Lidl gevestigd. Ten slotte staat momenteel in dit cluster één pand leeg. Hiermee is de leegstand in de omliggende PDV-clusters zeer beperkt. Zie ook onderstaande tabel.

**Tabel 7: Aanbod in PDV-clusters Vrijveld, Retailpark / Broekhin en Huis- en tuinboulevard**

| PDV-cluster | | | Aantal | Oppervlakte in m² wvo |
|---|---|---|---|---|
| Vrijveld | Dagelijks | | - | - |
| | Niet-dagelijks | Recreatief | 1 | 420 |
| | | Doelgericht | 10 | 30.710 |
| | Leegstand | | - | - |
| | **Totaal** | | **11** | **31.130** |
| Retailpark / Broekhin | Dagelijks | | 2 | 3.170 |
| | Niet-dagelijks | Recreatief | 7 | 14.530 |
| | | Doelgericht | 23 | 26.540 |
| | Leegstand | | 3 | 1.660 |
| | **Totaal** | | **35** | **45.900** |
| Huis- en tuinboulevard | Dagelijks | | 2 | 2.380 |
| | Niet-dagelijks | Recreatief | - | - |
| | | Doelgericht | 5 | 21.980 |
| | Leegstand | | 1 | 1.200 |
| | **Totaal** | | **8** | **25.540** |

Bron: Locatus (2022), bewerking Stec Groep (2023).

### Behoefte aan 2.500 m² bvo door huidig functioneren cluster in de praktijk bewezen

In het PDV-cluster Vrijveld is momenteel ruim 31.100 m² wvo aan detailhandel gevestigd. Het gebied functioneert momenteel goed met geen leegstand en een relatief hoge bezoekerswaardering[7]. Het huidig functioneren van dit winkelaanbod zal niet wijzigen aangezien het type winkel (PDV) gelijk blijft, de omvang neemt niet sterk toe (maximaal 2.500 m² bvo in bestemming 'Wonen-3') en omliggende winkels hebben aangeven zich te willen hervestigen op deze locatie. De behoefte wordt daarmee door het huidig functioneren al in de praktijk bewezen. In het plan Weerstand is in bestemming 'Wonen-3' bewust gekozen om enkel detailhandel met een minimaal omvang van 500 m² (PDV) mogelijk te maken. PDV-locaties functioneren goed binnen Roermond en de leegstand op deze locaties is beperkt. Dit in tegenstelling tot reguliere detailhandel.

### Ruimtelijke effecten en conclusie

#### Ontwikkeling sluit aan op regionaal en gemeentelijk beleid

Het mogelijk maken van 2.500 m² bvo (volumineuze) detailhandel in het plan Weerstand zal voornamelijk tot gevolg hebben dat het winkelcluster Vrijveld versterkt wordt. Met het faciliteren van (volumineuze) detailhandelsmeters in het plan Weerstand, 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 (volumineuze) detailhandel met een minimale omvang van 500 m² 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 Weerstand mogelijk gemaakt. Ook dit sluit aan bij het gemeentelijk (en regionaal) beleid.

[7] Uit het KSO Limburg (I&O Research & BRO, 2019) blijkt een waardering van 8,0 voor Woonboulevard Sijben/Goossens

**Beperkte ruimtelijke effecten te verwachten in omliggende PDV-clusters**

De versterking van het cluster Vrijveld kan mogelijk enig effect hebben om de omliggende PDV-clusters, maar dat is naar verwachting geen onaanvaardbaar effect. Er zal naar verwachting geen extra leegstand ontstaan doordat deze clusters momenteel ook al bestaan en naast elkaar functioneren. Bovendien functioneren de clusters goed, zo blijkt uit het KSO Limburg (I&O Research & BRO, 2019). Hieruit blijkt een waardering van 8,0 voor het Retailpark, een waardering van 7,9 voor Broekhin en een waardering van 7,8 voor de Huis- en tuinboulevard. Hierbij zijn in de clusters de kenmerken 'omvang van het winkelaanbod' en 'kwaliteit van het winkelaanbod' relatief hoog gewaardeerd. Zowel het Retailpark / Broekhin als de Huis- en tuinboulevard beschikken over specifieke grote trekkers. Zo beschikt het Retailpark / Broekhin onder andere over de trekkers AH XL, Decathlon, MediaMarkt en Intersport. De Huis- en tuinboulevard beschikt onder andere over de trekkers Lidl, Aldi, tuincentrum Bij Stox en Gamma. Hierdoor beschikken deze clusters over meerdere grote trekkers die zorgen voor een eigen en aanzienlijke aantrekkingskracht. Dit verandert niet. Hierdoor blijft de positie en toekomstpotentie van deze winkelclusters sterk. Daarnaast bevindt de leegstand in de omliggende PDV-clusters zich onder frictieniveau (5%) en deze is hiermee beperkt. Hierdoor is er geen risico op onaanvaardbare leegstand (elders).

Het mogelijk maken van een beperkt aantal vierkante meters detailhandel (maximaal 2.500 $m^2$ bvo in bestemming 'Wonen-3') in het plan Weerstand 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 zuidoosten van het plangebied (ten westen van de Dr. Philipslaan) betreft. We verwachten daarom dat het mogelijk maken van de detailhandelsmeters in de bestemming 'Wonen-3' in het plan Weerstand niet voor onaanvaardbare ruimtelijk effecten elders zal zorgen.

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.

## 5.2 Horeca

Het plan Weerstand maakt planologisch in totaal 1.150 $m^2$ bvo aan horeca mogelijk. In het Stedenbouwkundig Structuurontwerp Weerstand (Arcadis, 2022) wordt benoemd dat Weerstand een plek van samenkomst nodig heeft. In de voormalige kantine zijn de transformatieactiviteiten gestart en deze plek wordt doorontwikkeld als multifunctionele bijeenkomstruimte met aanvullende thematische horeca tussen Weerstandslaan en Cuyperspark. Het Ketelhuis wordt gezien als de huiskamer van Weerstand waar eten, drinken, kunst en cultuur elkaar ontmoeten. Het Ketelhuis is gebouwd voor de verdeling van elektriciteit voor de omliggende fabrieken. Het pand zal onder andere in gebruik genomen worden voor de microbrouwerij en café.

### Verzorgingsgebied bestaat uit de gemeente Roermond

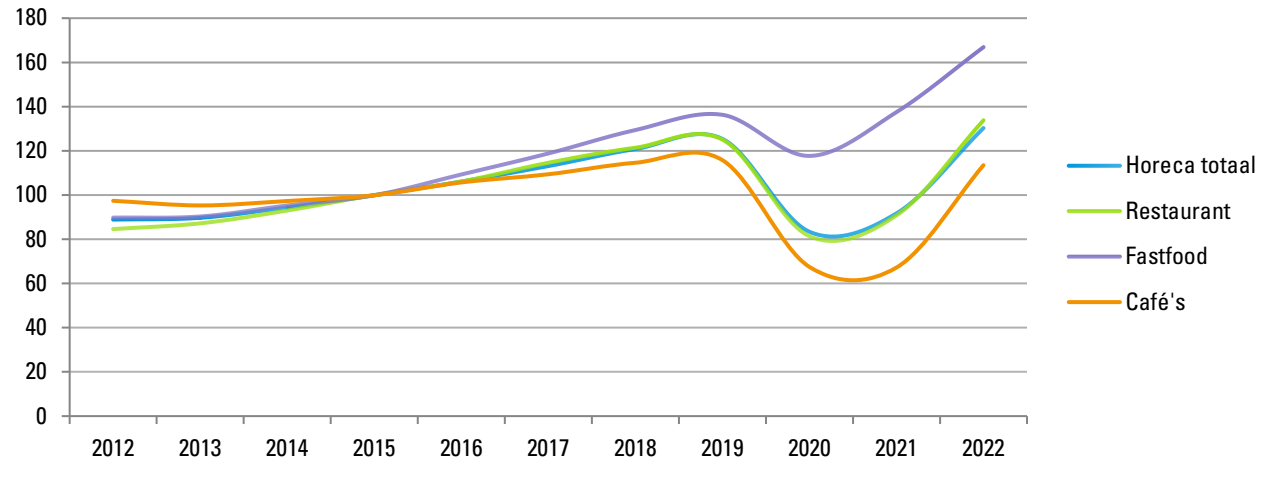
Het verzorgingsgebied voor de functie horeca is afhankelijk van de reisbereidheid van bezoekers in combinatie met het oriëntatiegebied van de horecafunctie. De horeca die mogelijk wordt gemaakt in het plan Weerstand zal zich vooral richten op buurt-/wijkbewoners en mensen die in de omgeving werkzaam zijn. Er wordt namelijk geen groot horecacluster mogelijk gemaakt in het plan. Het café van de microbrouwerij kan als trekker wel bezoekers van buiten de buurt/wijk trekken, maar deze reikwijdte zal zich naar verwachting niet verder strekken dan de gemeente. We gaan daarom uit van de gemeente Roermond als verzorgingsgebied voor de functie horeca.

### Huidige marktsituatie en -behoefte

De horecamarkt is een groeimarkt. De omzetontwikkeling in de horecasector nam tot en met 2019 (pré-corona periode) flink toe, zo blijkt uit gegevens van het CBS (2022). Mensen eten steeds vaker ‘buiten de deur’. Het gaat daarbij niet alleen om ‘reguliere’ horeca, maar ook om eten binnen nieuwe winkelconcepten, foodfestivals, op het werk, etc. Tussen 2015 en 2019 is de omzet in de horecasector hard is gegroeid. Binnen de sector zien we vooral omzetgroei bij restaurants (+25%) en fastfoodconcepten (+35%). Beide sectoren spelen sterk in op het veranderende eetpatroon van de consument, nieuwe eet-concepten en het gemak.

De horeca is in het voorjaar van 2020 echter hard getroffen door de uitbraak van het coronavirus. Horecagelegenheden zijn lange tijd gesloten geweest. De verwachte hoge groei voor 2020 en 2021 is hierdoor niet gehaald, maar de sector zal aan het eind van 2022 naar verwachting grotendeels hersteld zijn. De omzetcijfers voor 2022 gaan over de eerste twee kwartalen. Deze cijfers 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. Te zien is dat met name de fastfoodsector zich sterk ontwikkeld. 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 voorziet in een verwachte behoefte. Het functioneren van horeca (en daarmee de marktbehoefte aan horeca) hangt sterk af van de het concept en de eigenaar en is daarom niet zomaar modelmatig te bepalen.

**Figuur 8: Omzetontwikkeling horecasector (2015 = 100)**




Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023). *voor 2022 zijn enkel de eerste twee kwartalen meegenomen.

### Beleidskader horeca

De Nota Integraal Horecabeleid van de gemeente Roermond is opgesteld in 2007. Deze nota is dus zo'n vijftien jaar oud. 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 Weerstand 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 Weerstand 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.

### Ruimtelijke effecten en conclusie

Toevoeging van horecagelegenheden, passend bij de aard en schaal van de totale transformatie van Weerstand, past bij het beleid en de ambities van de gemeente Roermond zal naar verwachting niet leiden 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 Weerstand. Op basis van de beoogde ondersteunende horecafuncties verwachten we geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten.

TIJDELIJKE BESTEMMING OMGEVINGSVERGUNNING

Zoals benoemd in hoofdstuk 3 heeft de gemeente Roermond eind september 2022 besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het tijdelijk gebruik van de gebouwen A, B, Z en de tussen-gelegen buitenruimte. Er wordt benoemd dat voor horeca ruimte geboden wordt voor dynamiek in de sector. Er dient ingespeeld te worden op kansen waarbij wordt gestreefd naar een versterking van de horecasector en structuur in zijn totaliteit. Het plangebied van Weerstand ligt niet in een horecacluster maar de horecafunctie is ondersteunend aan de nieuwe ontwikkelingen op het voormalig Philipsterrein en de openingstijden zijn gebonden aan de openingstijden zoals genoemd in de Winkeltijdenwet. Hiermee wordt een vernieuwend concept mogelijk gemaakt op een unieke locatie en is het initiatief passend in het geldende beleid inzake horeca (Besluit Omgevingsvergunning voor tijdelijk gebruik van de gebouwen A, B, Z en het tussengelegen terrein Philipsterrein, Gemeente Roermond [29-09-2022]).

## 5.3 Bedrijvigheid

Onder bedrijvigheid verstaan we de functies creatieve economie en ambachtelijke bedrijvigheid en bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten[8]. Voor de functie creatieve economie en ambachtelijke bedrijvigheid wordt planologisch 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[9] mogelijk gemaakt.

### Verzorgingsgebied bestaat uit de gemeente Roermond

Voor de functie bedrijvigheid gaan we er vanuit dat de gemeente Roermond het verzorgingsgebied is. Het gaat in het plan Weerstand niet om reguliere grootschalige bedrijvigheid maar om relatief kleinschalige lichte bedrijvigheid. Dit type bedrijvigheid oriënteert zich doorgaans binnen de eigen gemeente. Zo blijkt bijvoorbeeld uit verhuisbewegingen van kleinschalig bedrijven in de gemeente Roermond[10].

### Vigerend bestemmingsplan Vrijveld Lommerveld

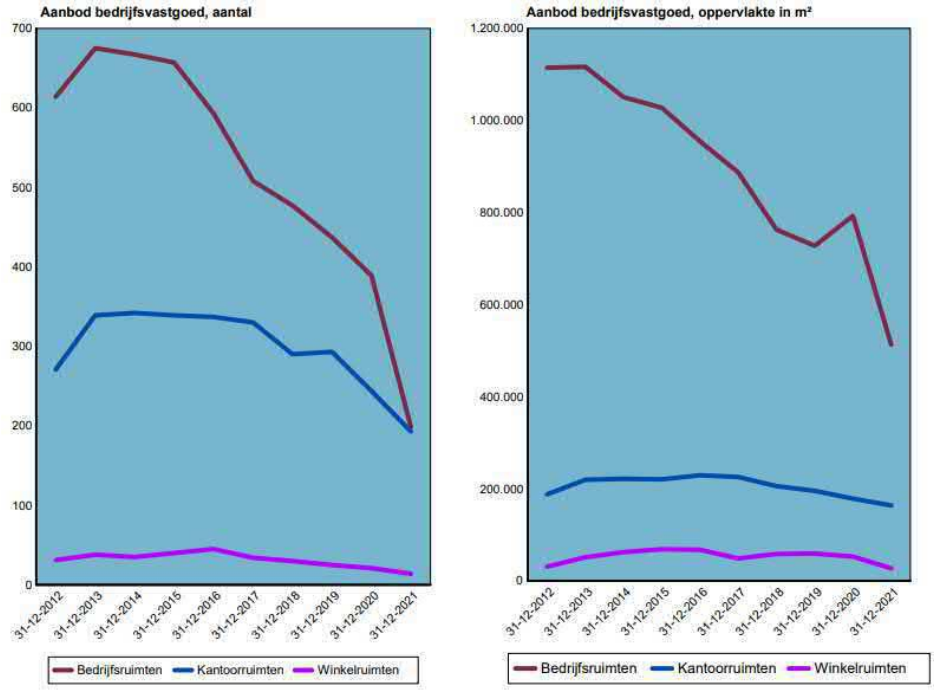
Volgens het huidige bestemmingsplan heeft het plangebied van Weerstand, zoals genoemd in paragraaf 2.1, een bestemming 'bedrijventerrein'. In het volledige plangebied van Weerstand zijn bedrijven tot en met categorie 3 toegestaan via een functieaanduiding. Daarbinnen is een breed scala aan diverse soorten bedrijvigheid toegestaan. Denk aan diverse soorten maak- en productiebedrijven (zie Lijst Staat van bedrijfsactiviteiten), ambachtelijke bedrijven en creatieve bedrijven.

### Huidige marktsituatie en -behoefte

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 van Weerstand bevindt zich op Vrijveld (SD) wat gekwalificeerd wordt als stedelijk dienstenterrein. De monitor biedt inzicht in een breed scala aan informatie over werklocaties in Limburg waaronder het bedrijfsonroerendgoed (BOG) - aanbod. Onderstaand figuur laat het BOG-aanbod op werklocaties (bedrijventerreinen en stedelijke dienstenterreinen) in de provincie Limburg zien. Te zien is 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. Kijken we specifiek naar de omvang van het aanbod bedrijfsruimten op 31-12-2021 dan zien we 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%.

[8] Zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand)
[9] Zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand)
[10] Bron: Vastgoeddata (2023).

**Figuur 9: Aanbod bedrijfsonroerendgoed (BOG-monitor) per 31-12-2021**




Bron: Werklocaties Limburg 2021 (Provincie Limburg & Etil, 2022).

Ook brengen we het huidige aanbod op werklocaties in de gemeente Roermond in beeld. In oktober 2022 wordt circa 26.000 m² 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 ruimtevraag naar bedrijfsruimte kan dus zeer beperkt worden opgevangen in de bestaande voorraad.

Momenteel is al enige bedrijvigheid in het plangebied gevestigd. Door het huidig functioneren wordt de behoefte aan deze functie op de locatie in de praktijk bewezen. Met de omgevingsvergunning wordt tevens momenteel ruimte geboden aan tijdelijk gebruik ten behoeve van atelier/werkplaatsen/bedrijfsruimtes voor bedrijven in de maakindustrie.

### Ruimtelijke effecten en conclusie

De bedrijfsruimtemarkt in de gemeente Roermond functioneert gezond (weinig leegstand). Het mogelijk maken van circa 5.300 m² bvo voor creatieve economie en ambachtelijke bedrijvigheid en 6.100 m² bvo voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten[11] in het bestemmingsplan Weerstand zal naar verwachting niet leiden tot overaanbod van bedrijfsruimte en/of onaanvaardbare leegstand van bedrijfsruimte in de gemeente Roermond. Naar verwachting zullen er zich geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten voordoen.

[11] Zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand)