



VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Stedenbouwkundig Structuurontwerp (SSO) Philipsterrein

Zaaknummer: 37918-2023

Datum: 24 mei 2023

Het college heeft besloten:

1. Aan de raad voor te stellen het stedenbouwkundig structuur ontwerp Weerstand (SSO) vast te stellen overeenkomstig bijgevoegd concept raadsvoorstel en raadbesluit.
2. Het stedenbouwkundig structuurontwerp als inhoudelijke basis te nemen voor de nog op te stellen ontwikkeldocumenten: beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan en anterieure overeenkomst.
3. De brief (bijlage 4.B.) aan de Branche Advies Commissie te verzenden.

Inleiding

Recente historie locatie

De locatie Weerstand 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. In de eerste jaren produceerde Philips met name fietsdynamo's, maar al snel volgden er verschillende uitbreiding.

De Philipsfabriek is lange tijd een van de belangrijkste werkgevers van de stad Roermond geweest met op het hoogtepunt 1400 werknemers rond 1975 en bijbehorende dynamiek die onlosmakelijk verbonden is met een dergelijke bedrijfslocatie. Daarna een langzame afbouw naar 800 medewerkers in de laatste jaren. Dit maakt, dat niet enkel de gebouwen, maar ook het immateriële erfgoed een voorname rol speelt.

Begin 2000 is Philips Roermond verkocht aan een Taiwanese Multinational, later Yageo genaamd. Uiteindelijk sluit Yageo in 2009 definitief de deuren en breekt er een lange periode van leegstand aan. Tot nu!

Besluit gemeenteraad Gebiedsvisie 't Vrijveld Noord

Op 3 juni 2021 (vervolg op 7 juni 2021) heeft de gemeenteraad de "Gebiedsvisie Vrijveld Noord & voormalig Philipsterrein" vastgesteld. Deze visie schetst een nieuw perspectief voor dit deel van de stad: dit centrale binnenstedelijke gebied te transformeren tot een levendig stadsdeel met gemengd stedelijk programma en hoogwaardig stedelijk groen.

De in deze visie benoemde onderwerpen zijn adaptieve stedenbouw, omgang met industrieel erfgoed, duurzaamheid (*groen, natuurinclusief bouwen en biodiversiteit*), klimaatadaptatie & energie en de potentie om in dit gebied een diversiteit aan stedelijke duurzame functies te programmeren.

Daarnaast is aandacht voor het transformatieproces. Dit proces begint (aldus de visie) met het openstellen van het voormalige Philipsterrein voor publiek zodat dit gebied nieuw leven wordt ingeblazen. Door vaststelling van de gebiedsvisie zijn niet alleen de hoofdkaders voor de permanente, maar ook het tijdelijk gebruik vastgesteld. Voor het tijdelijk gebruik is 20 september 2022 een (tijdelijke) vergunning verleend.

Eveneens is destijds bij de vaststelling afgesproken dat op basis van de vastgestelde Gebiedsvisie de stedenbouwkundige uitwerking voor het voormalige Philipsterrein zal plaatsvinden in de vorm van een Stedenbouwkundig Structuur Plan. Ook is bepaald de omgeving goed te betrekken en het plan in zal gaan op de aspecten:

- ✓ Programma van Eisen (programmatisch en ruimtelijk)
- ✓ (Structuur)ontwerp
- ✓ Haalbaarheidsanalyse (economisch en maatschappelijk)

Beoogd effect van bestuurlijk besluit

Door nu aan de raad voor te stellen het SSO als inhoudelijke basis voor de anterieure overeenkomst, bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan te nemen, kunnen voortvarend de voorbereidingen worden gestart voor het opstellen van een anterieure overeenkomst alsmede een ontwerp bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Het SSO vormt daarmee een kader voor meer gedetailleerde plannen zoals beeldkwaliteit-, bouw- en inrichtingsplannen.

Wat is effect van besluit?

Door nu uw besluit voor te leggen aan de gemeenteraad is het mogelijk op korte termijn tot een raadsbesluit te komen ten aanzien van het SSO, als inhoudelijke basis voor de anterieure overeenkomst, bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Na uw collegebesluit zal de anterieure overeenkomst worden opgesteld alsmede een ontwerp bestemmingsplan, beide voor te leggen aan het college ter besluitvorming (naar verwachting oktober 2023). Raadsbehandeling bestemmingsplan is dan mogelijk in het eerste kwartaal van 2024.

Omdat de initiatiefnemer de wens heeft het totale terrein in eigen beheer te houden wordt reeds op dit moment aanvullend gewerkt aan een uitgangspuntennotitie voor de beheerfase. Dit document zal voor besluitvorming worden voorgelegd aan het college in samenhang met de anterieure overeenkomst, ontwerp bestemmingsplan en concept Beeldkwaliteitsplan.

Argumenten

1.1. Het SSO voldoet aan de uitgangspunten van de Gebiedsvisie 't Vrijveld Noord, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. juni 2021.

In het SSO zijn alle belangrijke aspecten (zie paragraaf inleiding) nader uitgewerkt. Zoals de stedelijke programmering, de planopzet, bouwmassa's en ruimtelijke inpassing. Voor andere belangrijke thema's in het kader van een goede ruimtelijke ordening en leefomgeving zijn de uitgangspunten en ambities nader uitgewerkt, passend binnen het Roermondse beleid. Zoals klimaatadaptatie, vergroening, energie, water en afval. Hiermee voldoet het SSO aan de afspraken die zijn gemaakt bij de Gebiedsvisie.

1.2. Het stedenbouwkundig structuurontwerp is ruimtelijk goed onderbouwd.

In dit SSO wordt namelijk een stedelijke structuur, een bouwmassa met een gemengd stedelijk programma vastgelegd op basis waarvan het voormalig Philipsterrein adaptief kan transformeren tot Weerstand als belangrijk onderdeel van 't Vrijveld Noord.

In het ontwerp is zorgvuldig de aansluiting op de buurt, omgeving en de gehele stad vormgegeven en is de historische en industriële context leidend voor de planopzet. Hiermee voldoet het aan de uitgangspunten, eisen, ambities en verhaallijnen die, samen met de bewoners uit de omgeving zijn gesteld aan ruimtelijke, functionele en sociale aspecten, zoals deze beschreven zijn in de gebiedsvisie voor 't Vrijveld Noord en het voormalig Philipsterrein.

Het ontwerp omarmt het karakter van de plek. Het behoudt de lokale identiteit en cultuur, van groot belang voor een hoge sociaal-economische waarde van de plek. Het versterkt waardevolle bestaande (groen)structuren, panden en buitenruimte met het unieke industrieel karakter.

De positionering van de hoogbouw volgt logisch uit de aanwezige zichtlijnen vanuit de omgeving en houdt rekening met de functies in het gebied, maar ook met die van in de nabijheid gelegen bestaande woningen en bedrijven. Voor de hoogbouwlocaties zijn zoekgebieden aangewezen. Bij de nadere deel- en bouwplanuitwerking zal de definitieve locatiekeuze worden bepaald.

In het ontwerp is tevens meer ruimte om te bewegen in het groen en elkaar te ontmoeten in het nieuwe programma (creatieve en culturele bedrijvigheid, horeca, evenementen, cultuur, onderwijs, sport en recreatie), en heeft langzaam verkeer de prioriteit. Het gebied wordt autoluw, bereikbaar en toegankelijk voor iedereen.

Voor een gemengd stedelijk klimaat zijn de pijlers de creatieve economie, het groene ondernemerschap, onderwijs, cultureel & sociaal programma's essentieel. Binnen het plan is 6400 m² aan sociaal-culturele functies, 5800 m² aan creatieve bedrijvigheid en 5400 m² bedrijven mogelijk.

Prettig en levensbestendig wonen en werken voor 800-1000 Remuners in een circulaire, eigentijdse en inclusieve buurt.

1.3 Het woonprogramma aansluit bij de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave van Roermond tot 2030 / 2035.

Hierdoor draagt het plan positief bij aan het verminderen van de krapte op de Roermonds woningmarkt. In dit plan wordt daadwerkelijk 'the magic mix' gerealiseerd die bestaat uit betaalbare huur en koop, middenhuur en -koop en woningen in het duurdere segment

Het plan betreft de ontwikkeling en realisatie van maximaal 400 woningen waarvan 109 grondgebonden woningen en 291 appartementen. In het deel appartementen zijn 80 woningen in het sociaal segment opgenomen: 58 onder de sociale huurgrens en 22 als sociale koop < 250.000 euro. Van de sociale huurappartementen hebben er 20 een huur onder 500 euro. Daarmee valt 20% van het programma in het sociale segment. 49 appartementen betreft middenhuur. Het aantal koopwoningen tussen 250.000 en de NHG-grens (€ 355.000) bedraagt momenteel 44.

Het betaalbare deel is daarmee 43,25% (grijze kolommen in onderstaande afbeelding). De appartementen beschikken over een lift. De 109 grondgebonden woningen bestaan voor een groot deel uit rijwoningen (ten minste 63, waarvan 22 levensloopbestendig), en verder 30 lofts en 16 groepswoningen. Van de appartementen worden er 20 als tiny house gerealiseerd.

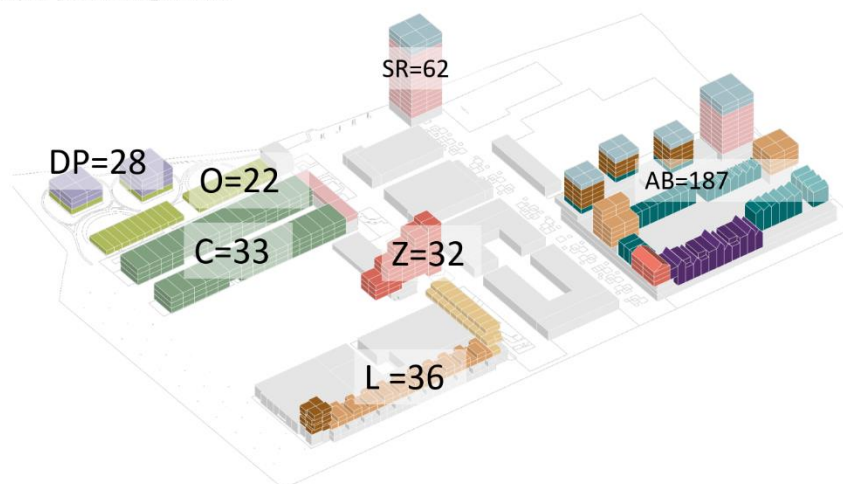
Tabel: woningbouwprogramma

	Totaal	SH < € 500,-	SH tussen € 500 - € 800	SK < € 250.000	Koop tussen € 250.000 - € 355.000	Midden tot € 1000,- p/m	VS Koop boven € 355.000
Woningaantal	400	20	38	22	44	49	227
Percentage	100%	5%	9,5%	5,5%	11%	12,25%	57%

In onderstaande afbeelding is per deelplan het aantal woningen weergegeven. De appartementen zijn opgenomen in vlek SR, AB, DP, Z en L. De grondgebonden woningen zijn opgenomen in AB, O (levensloopbestendig) en C (lofts). De tiny houses zijn onderdeel van L, de groepswoningen van AB.

Programma woningen oktober 2022 per plandeel/gebouw

- 41000 m2 BVO
- 400 woningen



Op basis van de cijfers uit woningmarktonderzoek, de huidige planvoorraad en de structuurvisie wordt geconcludeerd dat er voldoende behoefte is aan het toevoegen van dit woonprogramma aan de Roermondse woningvoorraad. Tot kan gemeld worden dat dit plan is afgestemd binnen met de andere regiogemeenten en provincie Limburg.

1.4 Het overige stedelijke programma past bij de ontwikkeling van de stad.

Om dit te kunnen bepalen is een Laddertoets voor duurzame verstedelijking uitgevoerd door de Stec Groep. Hiermee wordt gekeken naar de behoefte van dit programma in de Roermondse context. De laddertoets is na te lezen in bijlage 5. Uit de conclusies blijkt dat er voldoende behoefte is aan dit programma.

Onderstaande tabel geeft het beoogde stedelijke programma weer.

Functie	Beschrijving	Omvang
Detailhandel ¹	Commerciële retail binnen Concept Weerstand	2500m2 bvo
Creatieve economie & ambachtelijk bedrijvigheid	Creatieve economie & maakindustrie kantoor/werkatelier	1800m2 bvo
	Creatieve economie & maakindustrie bedrijventerrein	4000m2 bvo
Bedrijvigheid conform BP Lommerveld	Bedrijven (huidige planologische situatie – gebouw L)	5400m2 bvo
Cultureel en sociaal programma	Events, doefabriek, urban sports, onderwijs etc.	6400m2 bvo
Horeca	Restaurant en Café (inclusief een deel ondergeschikt)	1100m2 bvo
Totaal		21.200m2 bvo

In onderstaande figuur kunt u zien waar welke functie is voorzien (m.u.v. wonen, zie voorgaande afbeelding)



Aanvullend op de beoordeling door Stec Groep is gekeken of de ontwikkeling van Weerstand tot nieuwe behoefte leidt in kader van basisonderwijs (verantwoordelijkheid gemeente ikv huisvesting). Immers meer bewoners leidt mogelijk tot extra vraag op dit vlak. In dit kader blijkt dat huisvesting voor basisonderwijs een aandachtspunt is. Het plan biedt ruimte dit op te lossen indien gewenst. Andere

¹ De detailhandel op Weerstand richt zich op het concept Weerstand en/of thematische versterking en aanvulling op het bestaande aanbod in het Vrijveld Noord (Woonboulevard), conform beleid. Een nadere uitwerking van de gewenste branchering binnen het concept Weerstand zal (juridisch) geborgd worden in het bestemmingsplan. De 2500 m2 bvo is geen planologische toevoeging, gelijktijdig zal de planologische ruimte voor detailhandel worden verminderd met 4100 m2 bvo op nabij gelegen eigendom van dezelfde eigenaar. Afstemming met de regio heeft plaatsgevonden.

meer marktgerichte wijk- en buurtvoorzieningen zullen meegroeien met de realisatie van het plan Weerstand.

1.5 (Milieu)onderzoeken laten zien dat op dit moment geen belemmeringen worden verwacht.

Voor dit SSO is onderzoek gedaan naar bodem, ecologie, externe veiligheid, verkeer, milieuzonering, archeologie, niet-gesprongen explosieven (nge), trillingen. Zie pagina 58 – 59 van het SSO. Dit om mogelijke risico's, kansen en maatregelen voor toekomstig hergebruik van bestaande panden, terreinen en nieuwbouw te inventariseren.

Voor de aspecten bodem, verkeer en archeologie geldt dat er aandachtspunten zijn in de volgende fase van de planontwikkeling.

Bodem: er zijn geen risico's voor de gebruikers van het gebied in de toekomst, mits voor bepaalde definitieve activiteiten maatregelen worden getroffen, zoals deelsaneringen. In de volgende fase van de planontwikkeling zullen deelsaneringsplannen worden opgesteld conform geldende wetgeving en waar nodig nazorgplannen.

Verkeer: de verkeersonderzoeken laten zien dat na volledige planrealisatie van Weerstand in 2035 er aandachtspunten zijn op het gebied van doorstroming en/of verkeersveiligheid. Deze worden opgelost. Zie onderdeel Kanttekening punt 1.2.

Archeologie & nge: nader onderzoek is nodig in het noordoostelijk deel van het plangebied, vanwege het feit dat hier een parkeergarage wordt voorzien. Maatregelen die t.z.t. nodig zijn om eventueel archeologische vondsten te borgen of niet gesprongen explosieven te verwijderen zullen vanzelfsprekend genomen worden conform wet- en regelgeving.

Nota bene: alle ruimtelijk relevante onderzoeken zullen in het najaar uitgebreid onderdeel zijn van de bestemmingsplanprocedure. Op basis van de huidige onderzoeken zijn er geen belemmeringen te verwachten.

1.6 Het SSO veel draagvlak heeft bij de omgeving en andere stakeholders.

In de periode januari 2022 tot en met december 2023 hebben 7 omgevingslabs plaatsgevonden en 4 buurt overleggen. Hieruit blijkt dat het SSO op veel draagvlak kan rekenen vanuit de omgeving.

Met nabij het Weerstandsterrein wonende burgers heeft extra overleg plaatsgevonden als het gaat om de verkeerssituatie rondom het Philipsterrein. Dit heeft geresulteerd in een door allen gedragen oplossing voor de afwikkeling van verkeersbeweging van het zuidelijke gelegen parkeerterrein (160 parkeerplaatsen). Zijnde niet via de Minister Bongaertsstraat naar de Dr. Philipslaan, maar via het terrein Weerstand zelf. Over mogelijke maatregelen inzake het borgen van een goede toekomstige verkeersveiligheid van andere omliggende wegen zijn nadere procesafspraken gemaakt. Zie "Kanttekening punt 1.2).

Het SSO is op 31 oktober 2022 behandeld in de commissie Beeldkwaliteit. Een extra locatiebezoek van de commissie vond plaats in december 2022. De commissie reageerde positief op het SSO en vroeg extra aandacht voor de locatie van de hoogbouw. Daarom zijn hiervoor drie zoekgebieden aangewezen. Bij de uitwerking van deelplannen zal te zijner tijd een definitieve keuze worden gemaakt voor de exacte locaties waar tot 60 meter kan worden gebouwd. Op 9 maart 2023 is

gesproken met Mobiliteitsraad (waarin o.a. vertegenwoordigd de Fietzersbond Midden-Limburg, Veilig Verkeer Nederland, Wijkraden en verschillende BIZ). Ook zij reageerde positief op het ontwerp. Met het gehandicaptenplatform zal 1 op 1 worden gesproken, zodra het SSO verder uitgewerkt wordt. Het perspectief van toegankelijkheid kan dan namelijk met concrete voorstellen besproken worden.

Alle stakeholders zijn benieuwd naar de verdere uitwerking van het SSO deelplannen zoals bouw- en inrichtingsplannen. Vanzelfsprekend zullen zij ook dan betrokken worden.

3.1 in de brief zorgvuldig wordt ingegaan op de gestelde vragen en (voorlopig) advies van de BAC.
Zie de brief voor beantwoording van vragen.

Kanttekeningen

1.1 Aanvullende verkeersmaatregelen als gevolg van de realisatie van Weerstand nodig zijn.

In de omgeving van het plangebied zijn, op basis van een Verkeerstoets, een aantal aandachtspunten op het gebied van verkeersveiligheid naar voren gekomen:

- Ingang Bredeweg t.h.v. Beatrixlaan: afslaand verkeer richting het Philipsterrein kan ervoor zorgen dat de doorstroming op de Bredeweg wordt belemmerd. (Dit punt is inmiddels aangepakt in het kader van de tijdelijke openstelling van het terrein. Door het fietspad af te buigen en er ruimte ontstaat voor opstellen van afslaande auto's).
- Kruising Bredeweg – Julianalaan: De intensiteiten op verschillende opstelstroken van deze kruising neemt toe als gevolg van de planontwikkeling. Hierop dient de kruising te fysiek te worden aangepast.
- Doctor Philipslaan en Maasniolderweg: op beide wegen is momenteel geen ruimte toebedeeld aan voetgangers en fietsers en het betreft 50 km/uur wegen. De planontwikkeling zorgt voor een toename van de intensiteiten op deze wegen, waardoor het wenselijk is om ten minste een voetpad en fietsuggestiestroken aan te brengen op de beide wegen en over te gaan tot 30 km/uur wegen.

In 2024 zal de VRI installatie van het kruispunt Maasniolderweg/Julianalaan worden gemoderniseerd. Dit helpt in het zorgen voor een goede doorstroming. Echter er is meer nodig zoals hierboven aangegeven. Een aantal oplossingen zijn in beeld en worden nader onderzocht. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door Arcadis in opdracht van zowel de gemeente als initiatiefnemer. Omwonenden en bedrijven worden hierbij betrokken net als de Mobiliteitsraad. De uitkomsten ervan zullen worden geborgd in een nog te sluiten anterieure overeenkomst zodat de initiatiefnemer op basis van wettelijke kostenverhaalregels deels of geheel voor rekening en risico deze maatregelen, in relatie tot de realisatie van Weerstand, tijdig realiseert.

Integrale beoordeling van het SSO

Het SSO is in meerdere ronden beoordeeld en voorzien van advies door een integraal samengestelde projectgroep, waar nodig aangevuld met advies voor specifieke onderdelen. Er spelen bij het vaststellen van het SSO op dit moment geen juridisch-financiële risico's voor de gemeente.

Communicatie

Op basis van en na uw collegebesluit zullen volgende communicatiemiddelen worden ingezet.

- Persgesprek met wethouder Franssen.

- Persbericht te verspreiden naar de Roermondpost (algemene e-mailnieuwsbrief van de gemeente) en Facebook-pagina.
- Bijwerken www.roermond.nl/weerstand

Timing en de boodschap in overleg met initiatiefnemer.

Vervolgstappen, planning en besluitvorming

Nadat u heeft besloten het SSO voor te leggen aan de commissie- en gemeenteraad kan dit behandeld worden in de commissie Ruimte van 21 juni 2023 en raadsvergadering van 6 juli 2023.

De komende periode zullen de volgende documenten worden uitgewerkt:

- 1) Uitgangspuntennotitie beheerfase.
- 2) Anterieure overeenkomst.
- 3) Ontwerp bestemmingsplan.
- 4) Beeldkwaliteitsplan.

Naar verwachting kunnen deze documenten allen in oktober 2023 ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college.

Indien deze planning wordt gehaald koersen we aan op besluitvorming door de gemeenteraad, inzake het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, in maart 2024. In 2024 kan dan door initiatiefnemer gewerkt worden aan de uitwerking van inrichtings- en bouwplannen. Zodoende is het mogelijk om in 2025 te starten met de bouw van de eerste woningen en andere permanente stedelijke programma's zoals hiervoor benoemd

Bijlagen

1. Samenvatting Stedenbouwkundig Structuur ontwerp Weerstand: een levendig stadsdeel
2. Stedenbouwkundig Structuurontwerp Weerstand, mei 2023, Arcadis & Reel B.V.
3. Laddertoets duurzame verstedelijking
4. A. Brief van Branche Adviescommissie d.d. 19 januari 2023
 B. Brief aan Branche Adviescommissie d.d. 30 mei 2023
5. Concept voorstel Gemeenteraad
6. Concept besluit Gemeenteraad