

Verslag Omgevingsdialoog Roertoren Roermond

Datum 19-9-2022

Welkomstwoord

Op initiatief van ontwikkelaar JPO is een eerste omgevingsdialoog voor omwonenden en belanghebbenden georganiseerd door een presentatie van het voorlopig ontwerp voor een woontoren in plaats van de vergunde kantoortoren te tonen. De locatie is op de hoek van de Oranjelaan met de Maria Theresialaan.

Inleiding

Normaal gesproken, wordt een omgevingsdialoog aan de hand van een aantal schetsen gestart om de ideeën te verbeelden en reacties hierop te vernemen. Echter, omdat er reeds een vergunning is verleend voor een kantoortoren, maar de vraag naar kantoren de afgelopen jaren sterk afgenomen is, is gezocht naar een andere invulling met wonen op een commerciële plint binnen de contouren van de vergunde kantoortoren.

Derhalve is gekozen om niet met summiere schetsen, maar met een getoetst ontwerp, omwonenden en belanghebbenden te informeren. Veel antwoorden op vragen kunnen via het ontwerp al verbeeld worden en is een goede vergelijking van het nieuwe met het oude ontwerp mogelijk. Het is dus meer aanpassen dan opnieuw beginnen!

Om aanwezigen goed mee te kunnen nemen in de genomen stappen zijn achtereenvolgens de ligging van het plan, de vergunde situatie voor de kantoortoren, het verloop van de transformatie van kantoren naar wonen, alsmede de planning en procedure op hoofdlijnen toegelicht. Na deze toelichting is er ruimte gemaakt voor het stellen van vragen.

Ligging plan

Het plan is gelegen op de hoek van de Maria Theresialaan met de Oranjelaan naast de spoortunnel en de bestaande parkeergarage. Het terrein is op dit moment groen ingericht. Verder verloopt het terrein iets schuin naar de Maria Theresialaan en de Oranjelaan. Aan de westzijde ligt een dijklichaam, met een oplopend talud naar de Spoorlaan Noord.

Vergund plan

Als onderdeel van het vergunde plan Stationspark was een kantoortoren met vleugel (blauw) voorzien, naast het reeds gerealiseerde meandergebouw (grijs), het solitaire gelegen woongebouw (geel) en de nog te realiseren invulling aan de overzijde van de Maria Theresialaan (paars), zoals in onderstaande afbeelding aangegeven.



In onderstaand beeld is te zien op welke wijze het vergunde plan qua bouwhoogte zich toont.



In de presentatie en in dit verslag zijn meerdere beelden te zien van de vergunde kantoortoren met vleugel (20.000 m² b.v.o.).

Waarom nu een woontoren?

De vraag naar kantoren is de laatste jaren sterk afgenomen, terwijl de vraag naar betaalbare woningen en appartementen toegenomen is (zie Structuurvisie Wonen 2018-2021).

Gesteund door een woonbehoefte-analyse heeft JPO een woonconcept bedacht waarbij “samen langer gezond” leidend is geweest en waarbij “verbinden” centraal staat. Denk daarbij aan verbinden met elkaar, met de buurt en met de wijk. Het doel is om tot ontzorgd wonen in een toren, lees “verticale stad”, te komen. Zie voor een nadere toelichting de presentatie.

In de eerste drie bouwlagen van het ontwerp is ruimte voor wijkvoorzienende functies, kantoorfuncties en service- en gemaksdiensten, maar ook om elkaar te kunnen ontmoeten in ‘de huiskamer’ van de aldaar beoogde horecafunctie.

Ontwerpeisen

Naast de hiervoor genoemde doelstellingen dienen we rekening te houden met een toren die rank oogt, met de bestemmingsplaneisen, met het beoogde programma, met de terreinsituatie, met de bereikbaarheid van de parkeergarage, met de sociale veiligheid, met de voorwaarde om tot een groene inrichting van de omgeving te komen, met de te behouden trap naast de spoortunnel, met de bestaande boom, met de vluchtwegen, met de werkruimte tijdens de realisatie, etc.

In overleg met de gemeente is het ontwerp gebaseerd op 110 appartementen, verdeeld naar 18 woningen in de sociale huur en de rest in de midden huur. Het woonprogramma is op een plint van 3 bouwlagen geplaatst waarin allerlei commerciële functies ondergebracht kunnen worden. Tijdens de presentatie zijn de mogelijk verschillende plattegronden beknopt toegelicht.

Ook wordt er aandacht besteed aan het groen dat rondom de woontoren gepland is. Hierna ziet u enkele afbeeldingen uit de presentatie. De positie van de woontoren is in het grijze vlak van het beeld linksonder gepland, waardoor we de toren rondom in het groen kunnen plaatsen.



Woontoren in het groen

In onderstaande afbeeldingen is te zien hoe het ontwerp op de locatie zich ontwikkelt. Getracht is om de beoogde sfeer weer te geven. Ondanks dat we op het ontwerp van de afdeling Stedenbouw en de Commissie Beeldkwaliteit een positief advies hebben gekregen, zullen we de terreininrichting nog met de gemeente, de nutsbedrijven, brandweer, etc. nader bespreken.



Verder past het ontwerp binnen de woningbehoefte van het gemeentelijke beleid en zijn de woningaantallen tevens binnen de regio afgestemd. Ook is er instemming van de veiligheidsregio onder voorwaarden.

Verschil tussen oud en nieuw

De belangrijkste verschillen tussen de vergunde kantoortoren en voorliggend ontwerp voor de woontoren op een commerciële plint is dat de woontoren ranker is, geen lager bouwdeel (vleugel) omvat, niet 20.000 maar 13.000 m² groot is, door veel minder gebruikers gebruikt wordt, waardoor minder verkeersbewegingen ontstaan ten opzichte van de kantoorfunctie, etc. De overige verschillen kunt u in de presentatie terugvinden.

Bestemmingsplanwijziging

Om de kantoortoren te wijzigen in een woontoren met commerciële plint is een bestemmingsplanwijziging nodig. Voor de onderste bouwlaag wordt de bestemming horeca,

kantoren, dienstverlening en maatschappelijk voorzien, voor bouwlaag 2 en 3 de bestemming kantoren, dienstverlening en maatschappelijk en voor de bovenste 19 bouwlagen de bestemming wonen.

Onderzoeken zoals oriëntatie, ruimtelijke invulling, hoogte, afmeting, doelgroepen, grondgesteldheid, windhinder, bezonning, externe veiligheid, geluid, ecologie, afwatering, verkeer, parkeren etc. zijn onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.

Zodra een nieuw bestemmingsplan vastgesteld is, kan de omgevingsvergunning aangevraagd worden. Mogelijk kunnen we dan begin 2024 starten met de bouw. Oplevering ca. 2 jaar later.

Gestelde vragen

Naast onze antwoorden tijdens de presentatie hebben we hieronder daar waar nodig de antwoorden aangevuld om een zo compleet mogelijk beeld te geven. Voor de goede orde melden we dat sommige antwoorden op vragen nu nog als richtinggevend beschouwd moeten worden omdat door allerlei nog lopende onderzoeken en adviezen wijzigingen mogelijk blijven. De eventuele wijzigingen zullen wij dan in een volgende omgevingsdialoog met omwonenden en belanghebbenden delen.

Vraag 1:

Waar komt de naam Roertoren vandaan?

Antwoord:

Eigenlijk niet meer dan een speling op Roermond.

Vraag 2:

Is de presentatie beschikbaar?

Antwoord:

Ja, deze zal als bijlage met het verslag via de mail meegestuurd worden.

Vraag 3:

Kan door de parkeerbehoefte voor de toren het verkeer voldoende afgewikkeld worden?

Antwoord:

De capaciteit voor de parkeergarage Stationspark is destijds gebaseerd op de te realiseren functies in het plan. Dit heeft geleid tot een parkeergarage met een omvang van 550 plaatsen, waarbij ook de verkeersafwikkeling is onderzocht en akkoord is bevonden. De beoogde woontoren vergt aanzienlijk minder benodigde parkeerplaatsen in de bestaande parkeergarage dan de kantoortoren waardoor er ook minder verkeersbewegingen zullen ontstaan. Daarbij speelt dat de verkeersbewegingen veel meer verspreid over de dag zullen plaatsvinden, omdat onze doelgroep alle leeftijden vertegenwoordigt en dus ook sprake is van al dan niet werkenden. Verder is de verwachting dat door de centrale ligging het autogebruik minder dan gemiddeld zal zijn omdat ook eenvoudig van het openbaar vervoer gebruik gemaakt kan worden.

Vraag 4:

Komen er vergaderfaciliteiten?

Antwoord:

Ja, naar verwachting in beperkte mate.

Vraag 5:

Is de opritlengte voldoende?

Antwoord:

Er kunnen nu maximaal 6 auto's bij het inrijden voor de slagbomen stilstaan als er 2 inrijstroken en 1 uitrijstrook functioneren. Zie ook antwoord op vraag 3.

Vraag 6:

Waarom alleen zelfredzame personen?

Antwoord:

Als gevolg van mogelijke calamiteiten op het spoor stelt de veiligheidsregio nadere eisen. Er moet o.a. binnen een bepaalde tijdspanne zodanig gevlucht kunnen worden dat alle bewoners het pand verlaten hebben.

Vraag 7:

Komt er een droogloop bij de parkeeringang?

Antwoord:

Ja.

Vraag 8:

Komt er een doorgang tussen de toren en garage?

Antwoord:

Er wordt in het ontwerp rekening gehouden met een ca. 8 m1 brede doorgang tussen de toren en de bestaande parkeergarage voor een eventuele toekomstige verbinding met het spoor.

Vraag 9:

Welk energiesysteem komt er?

Antwoord:

Vooralsnog willen we een bron op het dak (achter een dakrand) die zowel warmte als koeling in de woningen en andere functies in de toren verzorgt. In elk geval een systeem dat gasloos is en met een beperkt aantal zonnepanelen gerealiseerd kan worden.

Vraag 10:

Welke huurprijzen worden verwacht?

Antwoord:

We gaan uit van een beperkt aandeel sociale huurwoningen (max. huur € 763,- prijspeil 2022) en groot deel in de midden huur (tot ca. € 1.000,- prijspeil 2022).

Vraag 11:

Kan het bouwvolume van voorliggende woontoren verdeeld worden over de huidige locatie en het nog onbebouwde perceel tegenover de meander aan de Maria Theresialaan?

Antwoord:

Het onbebouwde perceel behoort niet tot ons eigendom. Daarbij is splitsing van het programma niet wenselijk i.v.m. haalbaarheid en is het beoogde programma voor beide locaties niet uitwisselbaar.

Vraag 12:

Welke funderingswijze wordt toegepast?

Antwoord:

Geboorde paalfundering.

Vraag 13:

Bij de meander is de spoorgevel overwegend een dichte gevel met weinig ramen. Wat is de reden dat de woontoren aan de spoorgevel eenzelfde hoeveelheid ramen kan hebben als de andere gevels?

Antwoord:

Door toepassing van extra veiligheidsmaatregelen in de gevel en puien.

Vraag 14:

Waar wordt het parkeren voorzien voor de woontoren?

Antwoord:

Bewoners en gebruikers van de woontoren parkeren op basis van abonnementen tegen de geldende parkeernorm in deze naastgelegen bestaande parkeergarage. Bezoekers van de woontoren kunnen ook in de naastgelegen parkeergarage tegen parkeertarieven parkeren, waardoor overlast in de buurt voorkomen kan worden.

Vraag 15:

Worden de gebruikers c.q. bewoners verplicht om in de garage te parkeren?

Antwoord:

Ja, er worden parkeerplaatsen aan de gebruikers c.q. bewoners toegewezen. Bezoekers kunnen overigens tegen betaling in de garage parkeren. Mogelijk dat niet iedere bewoner in het bezit van een auto is, waardoor de verkeersafwikkeling minder ingrijpend is.

Vraag 16:

Hoe wordt geleden schade als gevolg van de nieuwbouw opgelost?

Antwoord:

Er bestaat een regeling in de vorm van een financiële tegemoetkoming door het claimen van planschade (waaronder waardevermindering door minder zon, privacy, uitzicht, geuren, hinder, etc.). Deze wordt wettelijk bepaald door een vergelijking te maken tussen de huidige maximale planologische mogelijkheden en de beoogde. In deze situatie is dat de vergunde kantoortoren ten opzichte van de voorgenomen planontwikkeling.

Vraag 17:

Hoe wordt de horeca met de "huiskamer" gezien?

Antwoord:

Er komt mogelijk een eenvoudige bistro-achtige voorziening alwaar geen warme gerechten worden bereid, maar waar een ontbijt, eenvoudige lunch, drankje en hapje, etc. te verkrijgen zijn.

Vraag 18:

Wat als de toren niet mooi gevonden wordt?

Antwoord:

Het is bijna onmogelijk om iets te maken wat iedereen mooi vindt. Een kwestie van smaak. Het ontwerp ondergaat een stedenbouwkundige toets (inpassing in de omgeving) gevolgd door een advies van de onafhankelijke Commissie Beeld Kwaliteit die de esthetische kwaliteit van bouwplannen beoordeeld, die inmiddels beide positief zijn verlopen. Voorgenomen ontwikkeling past binnen de hoogbouwnota van de gemeente Roermond.

Vraag 19:

Welke woonbehoefte wordt in de woontoren voorzien?

Antwoord:

Het grootste deel van de appartementen komt in de midden huur beschikbaar.

Vraag 20:

Komen er installaties op het dak of in de buitenlucht die geluidsoverlast produceren?

Antwoord:

Ja, maar inmiddels zijn de installaties in de loop der jaren steeds geluidsarmer en kunnen beter tegen geluid afgeschermd worden, onder andere met een verhoogde dakrand en plaatsing op trillingdempers. Ook de bewoners van de nieuwbouw willen geen last hiervan ondervinden.

Vraag 21:

Is de verhuurder van voorliggende woontoren bekend?

Antwoord:

Nee, er worden gesprekken met geïnteresseerde partijen gevoerd, maar er is nog geen concrete partij.

Vraag 22:

Wat te doen als na de presentatie nog vragen opkomen?

Antwoord:

Dan kan de vraag per mail ingediend worden (zie ener laatste blad van de presentatie voor het mailadres). Getracht wordt om de vraag nog in het verslag mee te nemen. Zo niet dan zal in een volgende omgevingsdialoog hierbij stil gestaan worden.

Vragen die per mail binnengekomen zijn

Vraag A:

Waar komt de nieuwbouw?

Antwoord:

Op de hoek van de Oranjelaan met de Maria Theresialaan op het grasveld naast de ingang van de bestaande parkeergarage.

Vraag B:

Hoe hoog wordt de nieuwbouw?

Antwoord:

Circa 68 m1.

Vraag C:

Wordt van de presentatie een verslag gemaakt?

Antwoord:

Ja en dit verslag wordt naar alle aanwezigen en de vragenstellers, die per mail gereageerd hebben, toegezonden.

Vraag D:

Leidt deze nieuwbouw tot een mindere verhuurbaarheid van de Meander?

Antwoord:

Verwacht wordt dat mede door het aspect ontzorgd wonen met gelijkgestemden in een toren met verbindende functies in de onderste lagen een ander soort doelgroep benaderd wordt. Daarbij is de vraag naar betaalbare huur buitengewoon hoog. Ook is gebleken dat de doorstroom bij een woningwissel in de Meander snel verloopt, waardoor we verwachten dat concurrentie amper van invloed zal zijn.

Vraag E:

Wordt de bereikbaarheid van de meander beperkt en voor welke periode?

Antwoord:

Getracht is om het ontwerp zodanig te ontwikkelen waarbij voornamelijk prefab-elementen toegepast worden, waardoor een compacter bouwterrein nodig is en de bouwtijd teruggedrongen kan worden. Uiteraard wordt ervoor gezorgd dat de parkeergarage goed en veilig bereikbaar blijft, evenals de gangbare routes langs de bouwlocatie. Bouwen kan nu eenmaal niet zonder enige overlast voor de omgeving, maar deze zal zo veel mogelijk worden beperkt. Verder zullen we tijdens de bouw de buurt op schrift en zo nodig met tussentijds overleg op de hoogte houden.

Vraag F:

Van welke bouwtijd wordt uitgegaan?

Antwoord:

Wij gaan uit van een bouwtijd van ca. 2 jaar.

Vraag G:

Wanneer kunnen zienswijzen ingediend worden?

Antwoord:

Nadat het ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht wordt, te verwachten eind dit jaar, volgt de ter visie legging van het plan waarbij zienswijzen ingediend kunnen worden (duur 6 weken).

Vraag H:

Door de nieuwbouw komen zonnepanelen tijdelijk in de schaduw terecht. Hoe wordt hiermee omgegaan?

Antwoord:

Bij de bouw van torens is helaas niet te voorkomen dat omliggende bebouwing op enig moment op de dag in de schaduw terecht komt. Een van toepassing zijnde regel is dat de schaduwval niet zodanig is dat in de betreffende woning minder dan 2 uur zonlicht overblijft als gevolg van de nieuwbouw. Aan deze regel voldoen we. Vandaar dat we een ranke toren wensen te realiseren.

Vraag I:

Welk vervolg is hierna te verwachten?

Antwoord:

Afhankelijk van allerlei afstemmingen, zoals nu ook beoogd wordt met deze omgevingsdialoog inzake de in te passen opmerkingen, en de nog te doorlopen onderzoeken en adviezen, kunnen nog allerlei wijzigingen nodig of mogelijk zijn die wij opnieuw met omwonenden en belanghebbenden zullen delen en waarvoor een vervolg op basis van een meer toegespitste omgevingsdialoog wordt gevoerd.

Vraag J:

Waarom hoogbouw op deze locatie en waarom zo hoog (60 etages)?

Antwoord:

Naast de stijgende vraag naar betaalbare woningen en de haalbaarheid spelen ook het op loopafstand gelegen openbaar vervoer, het centrum en de in de nabijheid gelegen voorzieningen een rol bij het al dan niet geschikt zijn van een locatie voor woningen. Elke gemeente probeert op dit soort binnenstedelijke locaties te verdichten en ruimte te bieden voor hogere bebouwing. Initiatiefnemer begrijpt de weerstand van direct omwonenden en belanghebbenden maar wenst toch gebruik te maken van deze bouw mogelijkheden vanuit een groter maatschappelijk belang. Het gebouw telt overigens geen 60 maar 22 etages/bouwlagen.

Vraag K:

Hoe gaat initiatiefnemer om met waardevermindering?

Antwoord:

Zie antwoord bij vraag 16.

Vraag J:

Hoe wordt omgegaan met opbrengstvermindering door schaduwval van de nieuwbouw op de zonnecollectoren?

Antwoord:

Zie antwoord bij vraag 16.

Vraag I:

Welke impact heeft de nieuwbouw op verkeer, veiligheid en parkeren?

Antwoord:

De impact op verkeer, veiligheid en parkeren zal minder zijn dan de bestaande maar niet gerealiseerde bestemming (zijnde de vergunde kantoortoren). Uiteraard zal er een toename van verkeer zijn t.o.v. de huidige situatie omdat de bestaande parkeergarage nu zelden of nooit volledig bezet is. Ook als de nieuwbouw (zijnde een woontoren met een aantal commerciële functies) gerealiseerd is, zal naar verwachting de bezetting zelden 100% zijn.

Afsluiting

Aangegeven is dat omwonenden en belanghebbenden het verslag ook per mail kunnen ontvangen maar dan is een mailadres nodig op de intekenlijst. Verzocht wordt om deze lijst in te vullen.

Een volgende omgevingsdialoog zal door JPO ca. 2 tot 3 weken voor de presentatie plaats vinden aan omwonenden en belanghebbenden kenbaar maken.

Bijlage: Presentatie d.d. 19-9-2022.

Van harte welkom bij de Omgevingsdialoog Roertoren

Hoek Maria Theresialaan / Oranjelaan Roermond
19 september 2022

Inleiding

Het is wenselijk een omgevingsdialoog aan een lege tafel met hooguit een schetsje te starten. In een **Omgevingsdialoog** vertelt de **initiatiefnemer** welke ideeën deze heeft en haalt informatie op bij alle betrokken stakeholders.

Echter deze Omgevingsdialoog kunnen we niet starten met een lege tekentafel daar hier **vanuit het verleden** al een **planontwikkeling** heeft plaatsgevonden. Vanwege marktomstandigheden is een gedeelte van de planontwikkeling 'Stationspark' niet tot realisatie gekomen, namelijk het kantorencomplex op de hoek Maria Theresialaan / Oranjelaan.



Derhalve hebben wij ervoor gekozen om toch meer dan een schetsje te laten zien, omdat we duidelijkheid willen geven in de **beoogde transformatie** van het **kantorencomplex** naar een **woontoren op een commerciële plint** én hoe deze in de omgeving zou kunnen inpassen.

Wij vinden **uw mening en input belangrijk** om tot een zo goed mogelijke planinvulling te komen.

We nemen u vanavond mee naar onze ideeën.



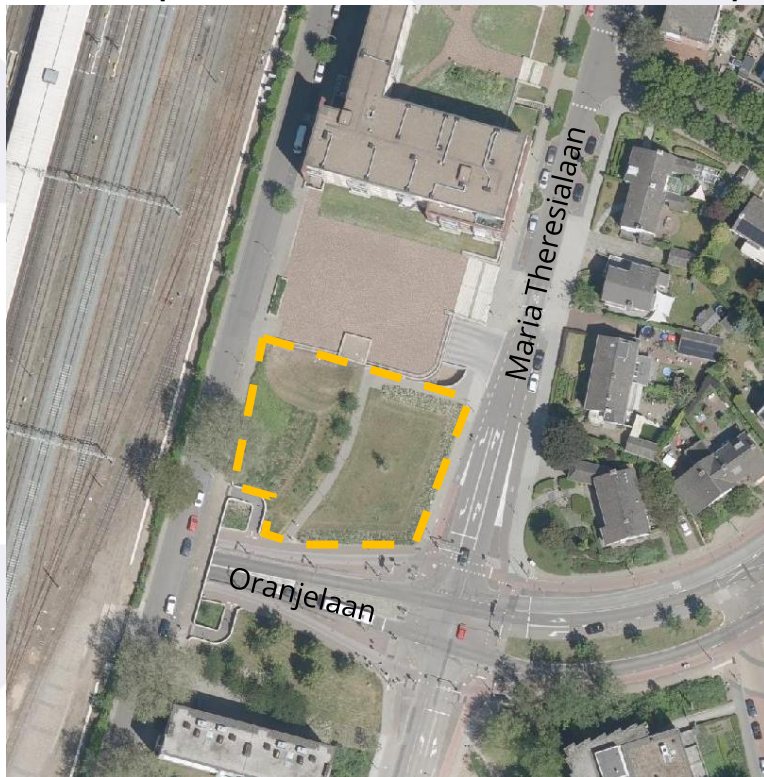
Agenda

- Ligging projectlocatie
- Vergund plan 2010
- Transformatie naar Roertoren
 - Visie / concept Roertoren
 - Ontwerp
- Procedure
- Planning
- Ruimte voor feedback
- Afsluiting ± 20.30uur



Ligging projectlocatie

- De projectlocatie is gelegen op de hoek Maria Theresialaan / Oranjelaan (stedelijk gebied)
- Loopafstand binnenstad én openbaar vervoer



Vergund plan 2010 'Stationspark'

- a. 194 appartementen in de Meander (2012)
- b. Parkeergarage (2012), circa 550 parkeerplaatsen (195 voor appartementen, 20.000 m2 kantoorruimte, resterende plaatsen openbaar van gemeente)
- c. 50 appartementen (2012)
- d. Gezondheidscentrum met 24 appartementen Maria Theresialaan (niet gerealiseerd)
- e. Kantorencomplex met 20.000 m2 kantoorruimte (niet gerealiseerd)

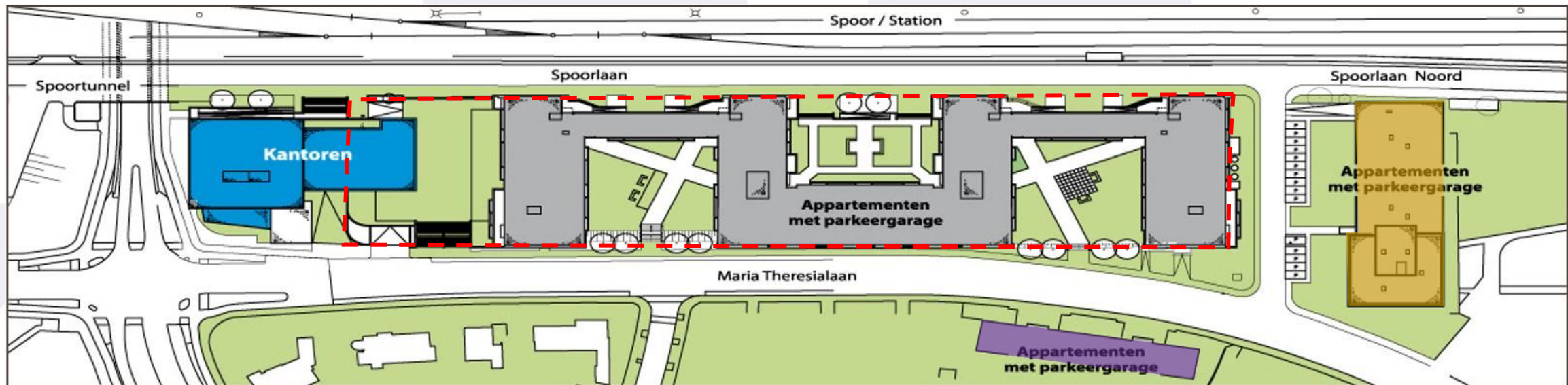
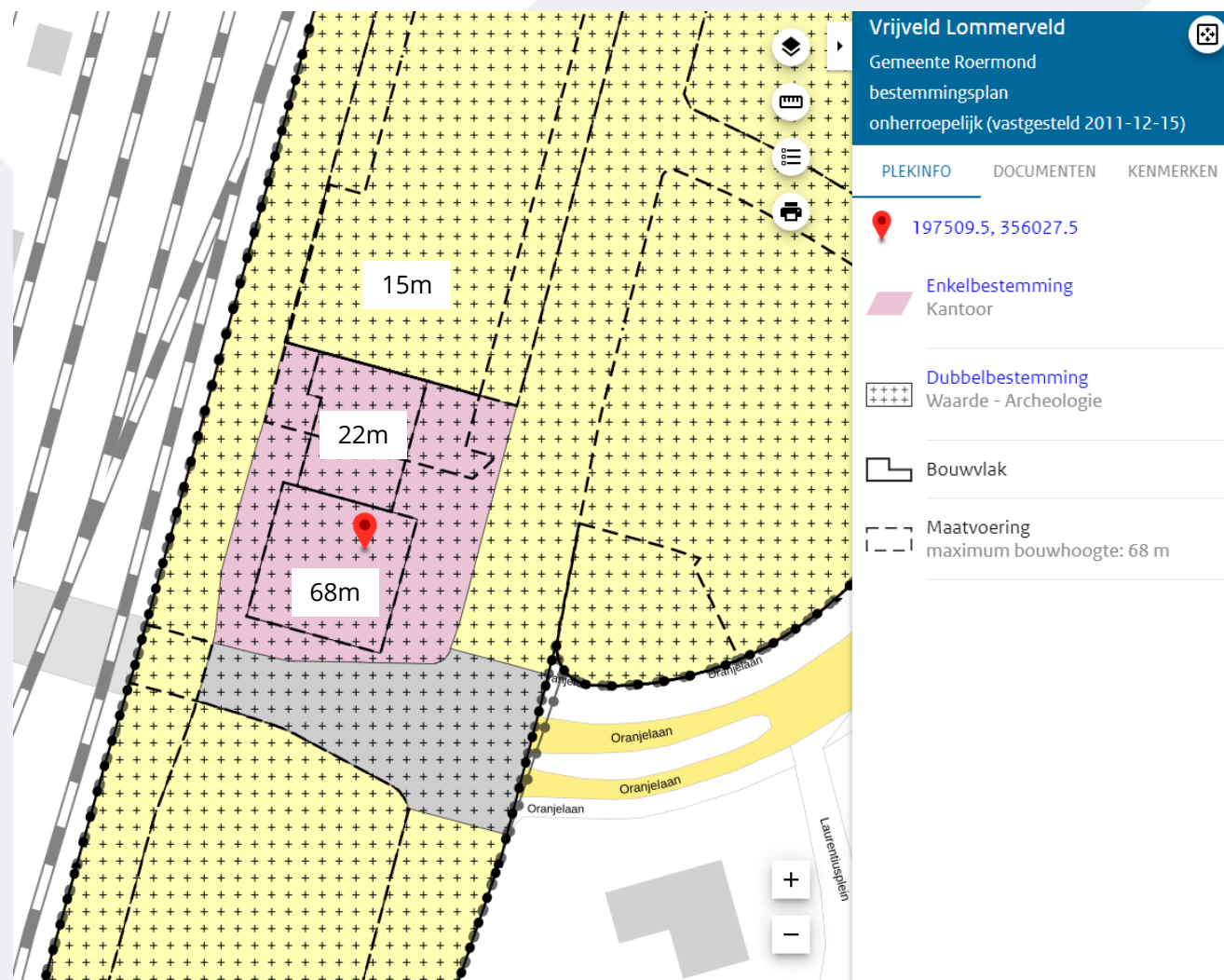


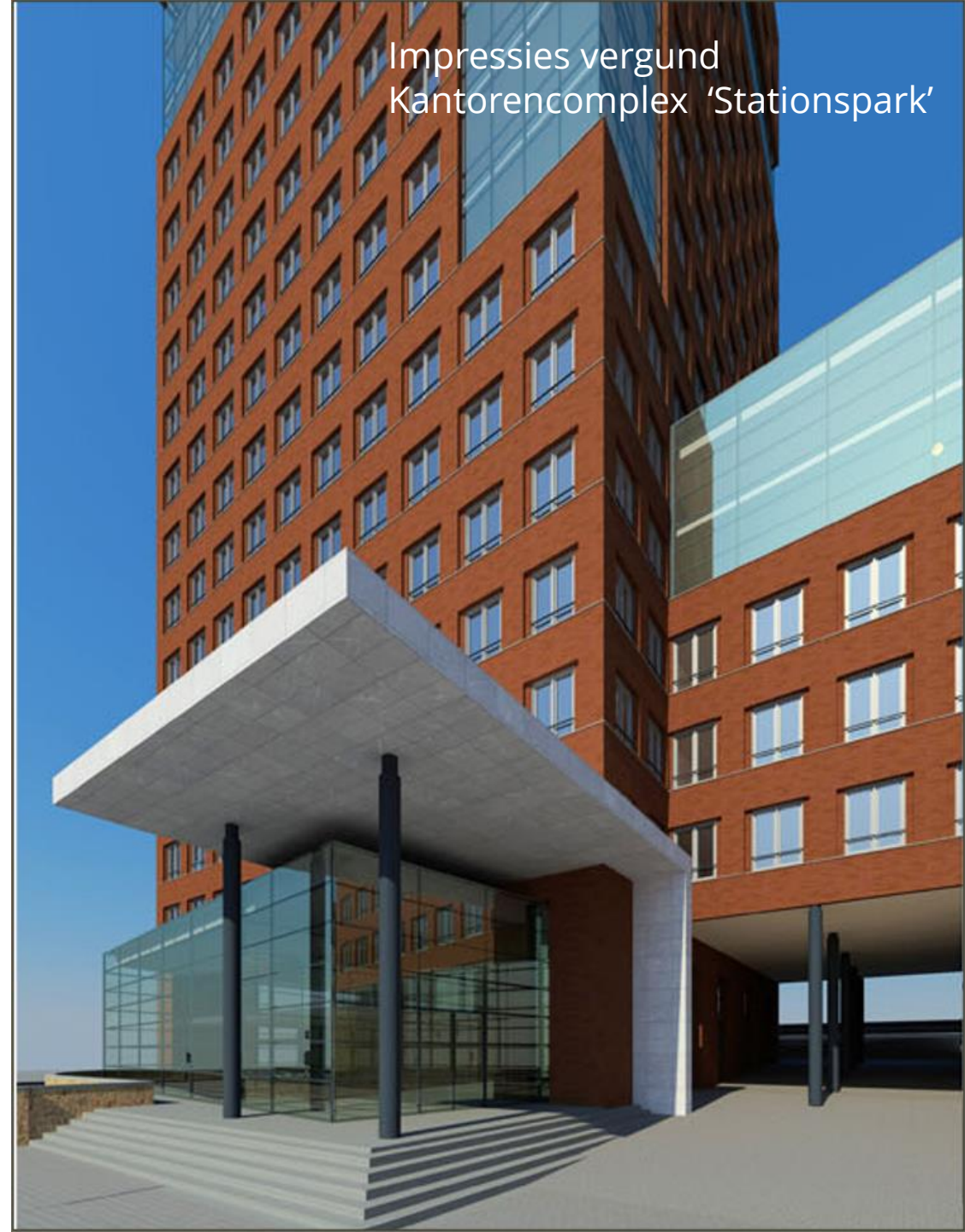


Foto maquette 'Stationspark'

Vergund plan 2010

- Huidige bestemming op projectlocatie hoek Maria Theresialaan / Oranjelaan is 'kantoor'
- Bouwplan in 2010 vergund voor ca. 20.000m² kantoorruimte bestaande uit een kantoortoren van max. 68m hoog en een aanbouw van max. 22m hoog, deels op parkeergarage







Impressies vergund
Kantorencomplex 'Stationspark'

Transformatie naar Roertoren

- Herontwikkeling noodzakelijk daar marktvraag naar kantoormeters van deze omvang in Roermond ontbreekt;
- Structuurvisie Wonen (2018 – 2021) en gunstige prognoses huishouden-ontwikkeling stedelijk gebied Roermond bieden meer ruimte voor regulier wonen (appartementen)

We wensen **ruimtelijk** en **functioneel vorm te geven** aan gebieden, om **maatschappelijk relevant** te kunnen **zijn** en **waarde toe te voegen aan de samenleving**. Dat doen we met een goed doordacht concept. Een visie welke ontstaat uit de geest van de plek en die invulling geeft aan de ambities van de stad.

Dit heeft geleid tot '**Samen langer gezond**' als leidend concept.

‘Samen langer gezond’ als leidend concept

Dit doen we door te werken aan **duurzame verbindingen**:

- *verbinden met jezelf*
- *verbinden met elkaar*
- *verbinden met de buurt*
- *verbinden met de wijk.*

Verbinding **vanuit het hart** bevordert de kwaliteit van leven, mede door **maatschappelijk relevant** te kunnen **zijn** en door **waarde** te kunnen **toevoegen** aan de samenleving.



Verbinden met jezelf

Positieve gezondheid is een manier om breder naar je gezondheid te kijken. Het gaat over de **kwaliteit van leven**, over **mentaal welbevinden**, **zingeving** en **meedoen**. Over fit zijn, fit voelen en voor jezelf kunnen zorgen. Het geeft **vrijheid**.

Vrijheid is je **veilig voelen**, ergens **bij horen** en **jezelf mogen zijn**. Je wilt een plek voor jezelf, lekker dicht bij het centrum in een **veilige woonomgeving** waar **de mens centraal** staat. Hier voel je je thuis, hier kom je tot rust.



Verbinden met elkaar

In het concept is het **vormen van een community** een cruciaal onderdeel. Voor een duurzaam concept gaan we op zoek naar **gelijkgestemden**.

We kiezen **levensstijl** boven doelgroep. Mensen die elkaar een **helpende hand** bieden, elkaar willen **ontmoeten** in de huiskamer en **betekenisvol** willen zijn.

Een **juiste mix** van jong en oud draagt bij aan het **welzijn**, de **vitaliteit**, het **langer zelfstandig wonen** en het **wooncomfort**. Door levensstijlen boven doelgroepen te verkiezen treden we samen op tegen **eenzaamheid**.

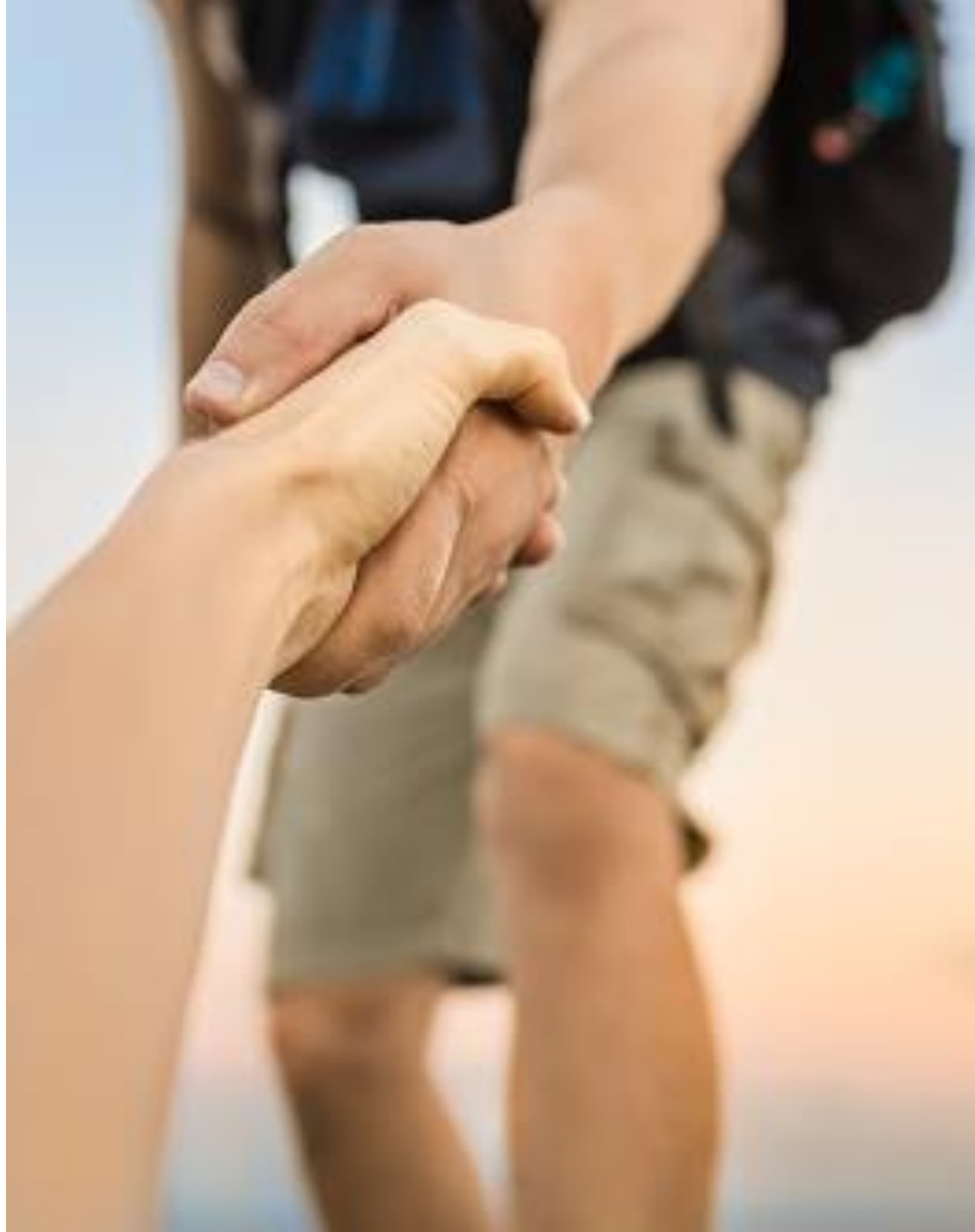


Verbinden met de buurt

Het concept ziet toe op een woon-/werktoren waarin **diverse buurtfuncties** een plek krijgen. Een **verticale stad** die opgebouwd is uit hechte buurtjes.

De **buurt** staat van oudsher voor een **veilige woonomgeving** waar mensen **elkaar kennen**, samen spelen, samen eten en **samen leven**.

Door buurtjes te stapelen ontstaat er een grote mix van functies. Elk buurtje heeft door zijn positie in de toren, een unieke collectieve plek en door zijn relatie met de omgeving een sterke identiteit.



De **kantorenbuurt en/of dienstverleningsbuurt** op de 1ste en 2de verdieping, de diverse **woonbuurtjes** op de hoger gelegen verdiepingen en **de huiskamer** op de begane grond als **centrale ontmoetingsplek**.

De woonbuurtjes kenmerken zich door een verscheidenheid aan woontypologieën, variërend van 60m² tot 90m² woonoppervlak.

Verskillende levensstijlen kunnen zo een plek vinden die past bij hun wensen. Op deze manier dragen de verticale buurten bij aan de **inclusieve stad**.



Verbinden met de wijk

In het concept is een belangrijke plaats voor **de huiskamer**, dé plek waar de ontmoeting wordt gefaciliteerd.

De huiskamer zorgt voor leven in de brouwerij en is **toegankelijk voor iedereen**. Het is er gezellig. En wel zo gemakkelijk!

De huiskamer waar je elkaar kunt ontmoeten voor ontspanning, voor een goede kop koffie, koffie to go of een hapje en waar je vrienden kunt maken of waar die helpende buur te vinden is of waar je even heerlijk in een boek kunt weg dromen.



Het **zijn de kleine dingen die het doen**. Gemak dient de mens. Je vindt er ingrediënten voor een snel ontbijt, een gezonde lunch of een gemakkelijke avondmaaltijd, maar ook allerlei lekkers om direct van te genieten.

Het is mooi om verschillende mensen te **ontmoeten** in dé huiskamer. Van **bewoners** van de Roertoren tot **buurtbewoners** van 't Vrijveld, van studenten tot toeristen en van de **zakenmensen** tot de **verpleegkundigen** uit het ziekenhuis verderop.



Samen wonen, leven en werken. 'Samen' betekent ook met **mensen, dienstverleners** en **middenstand uit de buurt**.

In het concept willen we op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping ruimte bieden voor **wijkvoorzienende functies**. Denk daarbij aan paramedische functies, coaching & counseling, schoonheidsspecialiste, kapper enz.

Eveneens is de mogelijkheid aanwezig voor **kantoorfuncties** waarbij er mogelijk gefaciliteerd kan worden in **flexibele werkoplossingen** voor eigen bewoners, maar eveneens voor mensen uit de wijk / stad.



Maar er is ook ruimte voor **ondersteunend service- en gemaksdiensten**. Ideaal voor iedereen die graag van alle gemak wordt voorzien of wanneer je (tijdelijk) niet in staat bent om een klusje zelf te doen, denk aan een was- en strijkservice, wekelijkse schoonmaak, verzorging van een gemeubileerde woning tot aan een complete verhuisservice.

Het lijkt wel wonen in je eigen appartement met een in pandige hotelservice. Alles onder één dak, dat is nog eens **ontzorgd wonen!**

Door te verbinden tussen verschillende functies willen we het **wij-buurtgevoel versterken**. We **stimuleren** en **faciliteren het contact**, het zien en gezien worden, **de ontmoeting** tussen de bewoners, de gebruikers en bezoekers.



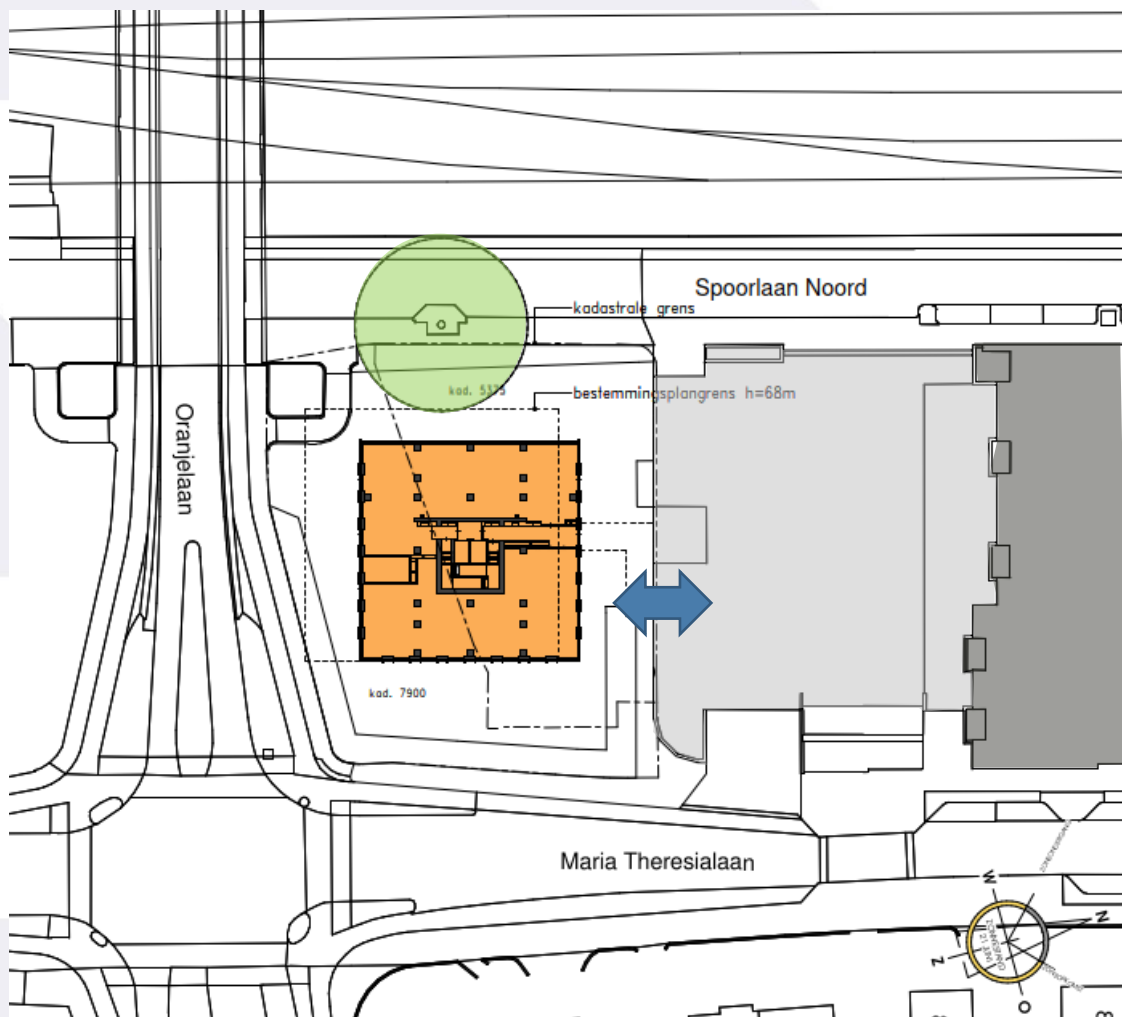
Voorlopig Ontwerp Roertoren

Is gebaseerd op:

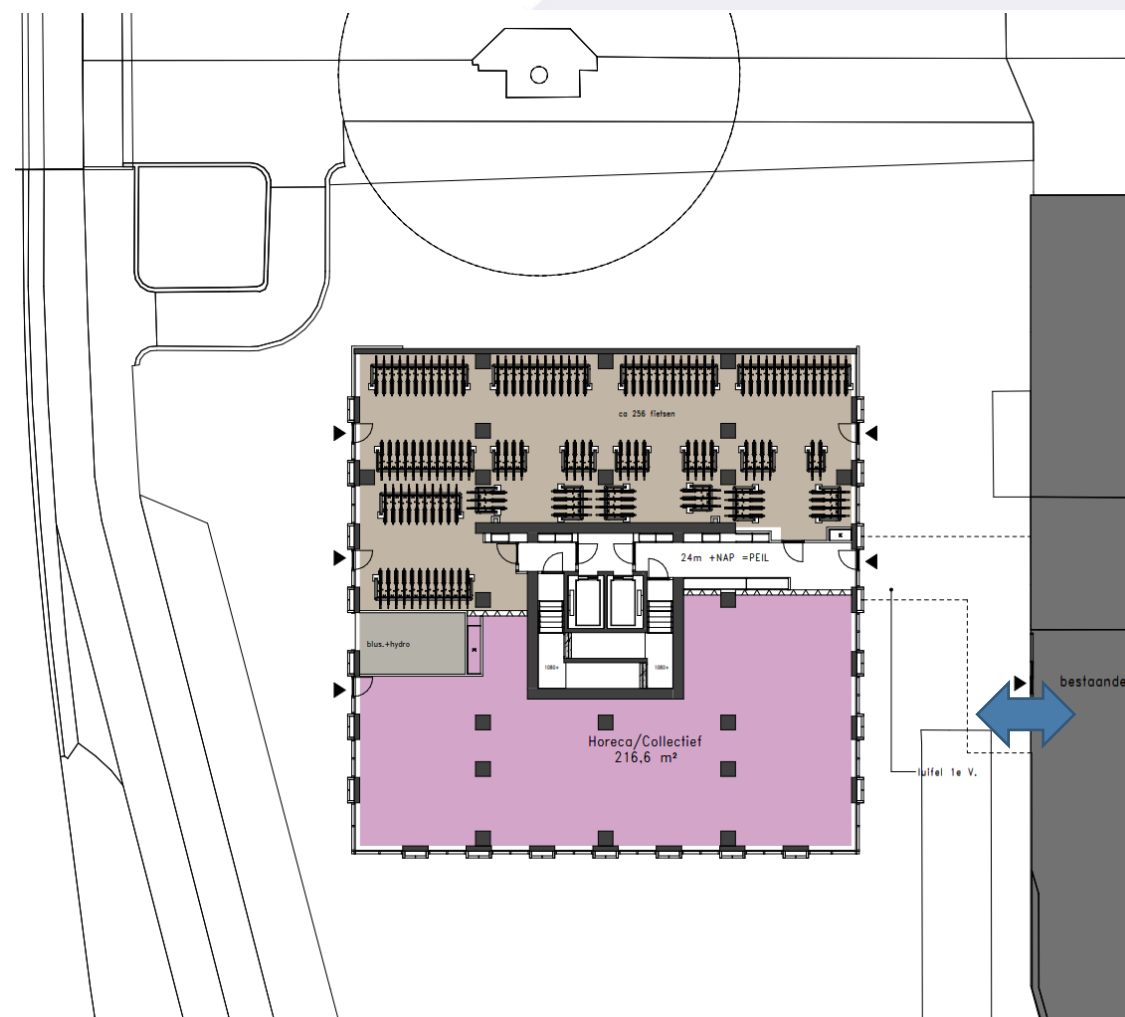
- Een alzijdige ranke woontoren op een 3 laagse commerciële plint;
- Maximaal 110 appartementen (92 midden- en 18 sociaalhuur);
- Parkeren bewoners en bezoekers in parkeergarage Stationspark;
- Speciale aandacht voor sociale veiligheid, duurzaamheid en groen, handhaving trappartij naast Stationstunnel;
- Externe veiligheid i.v.m. ligging aan het spoor (vluchten / stabiliteit / gebruik);
- Hoogteverschil tussen Maria Theresialaan en Spoorlaan Noord;
- Meerdere toegangen gebouw / bereikbaar houden toegang parkeergarage / ligging aan drukke verkeersader;
- Beperkte mogelijkheden bouwplaatsinrichting;
- Beperken overlast voor directe omgeving;

Heeft geleid tot navolgend voorlopig ontwerp:



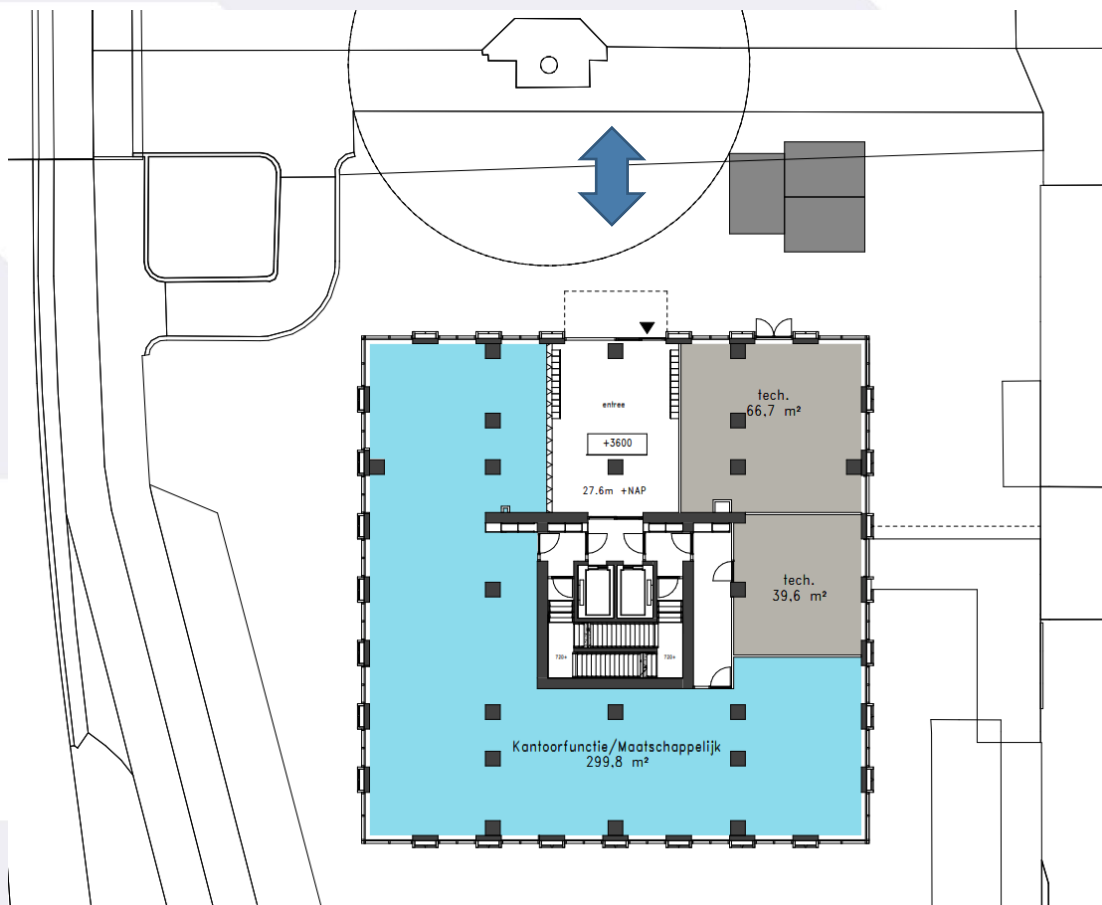


Situatie

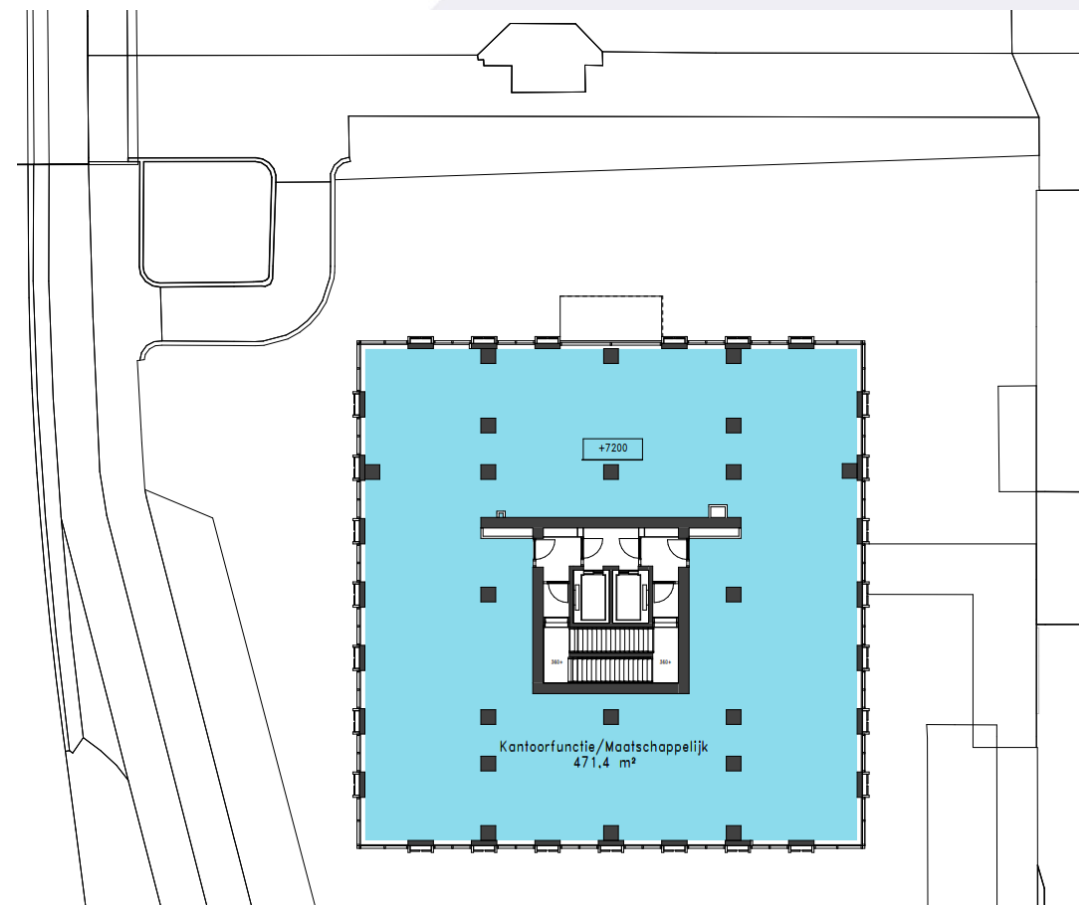


Begane grond

Impressie plattegronden
voorlopig ontwerp

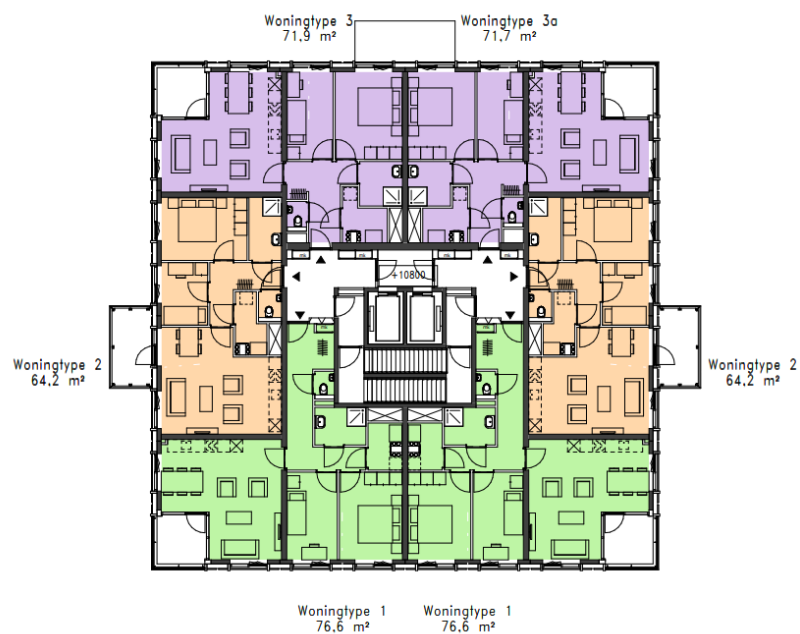


1^e verdieping



2^e verdieping

Impressie plattegronden
voorlopig ontwerp



3 t/m 16^{de} verdieping



17 t/m 22^{de} verdieping

Impressie plattegronden
voorlopig ontwerp

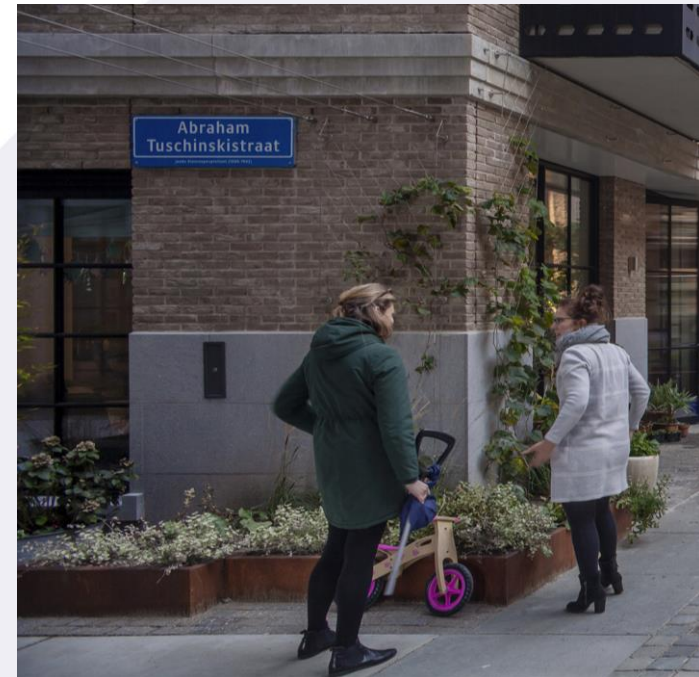
Impressie voorlopig ontwerp groen invulling:

Pocketpark Roertoren

- Grid voortkomend uit geleding gebouw
- Alle functies kunnen harmonieus hierbinnen worden ingepast
- Bomen voegen zich in grid en zorgen voor groene basis Roertoren
- Bomen Gleditsia (zie voorbeeld) transparant, mooie kroon, goed onder vertoeven,
- Terrassen aan gebouw onder bomen
- Flexibele structuur grid daardoor binnen concept wijzigingen mogelijk



Referentiebeelden
van opgaand groen
langs gevel



Impressie voorlopig ontwerp
Vogelvlucht hoek Oranjelaan /
Maria Theresialaan









Toetsing huidig voorliggend voorlopig ontwerp:

- College van B&W heeft ingestemd met stedenbouwkundige uitgangspunten en programma;
- Woningbehoefte past binnen gemeentelijk beleid;
- Toevoeging woningaantallen zijn geborgd in regio;
- Veiligheidsregio heeft ingestemd met wonen onder voorwaarden;
- Commissie Beeldkwaliteit akkoord onder voorwaarden;



Vershil:

Kantorencomplex 2010

- Footprint toren: ca. 28 * 28mtr.
- Max. hoogte: ca. 68mtr.
- Vloeroppervlak: ca. 20.000m²
- Bouwmassa: ca. 72.000m³
- Bestemming: kantoren
- Gebruik: werkdagen tussen 8.00uur en 18.00uur
- Bezettingsgraad:
 - › ca. 20.000m² / 25m²/p= ca. 800 medewerkers
 - › excl. bezoekers
- Verkeersintensiteit: pieken morgen / avond
- Parkeercapaciteit: benodigd ca. 500

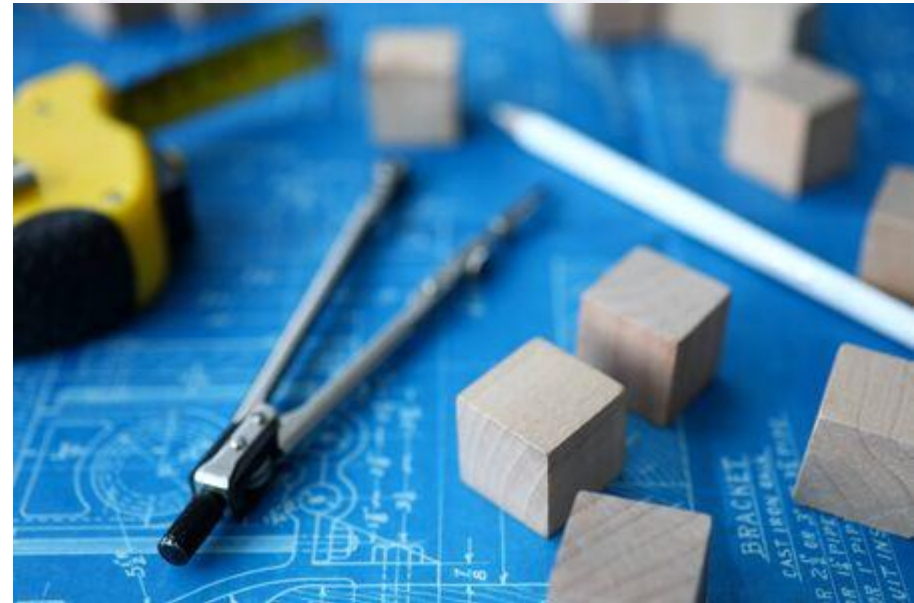
Roertoren:

- Footprint toren: ca. 24 * 24mtr.
- Max. hoogte: ca. 68mtr.
- Vloeroppervlak: ca. 13.000m²
- Bouwmassa: ca. 39.800m³
- Bestemming: gemengd en wonen
- Gebruik: altijd
- Bezettingsgraad :
 - › ca. 110won*1,7= 187 bewoners
 - › ca. 1.000m² / 25m²/p= ca. 40 medewerkers
 - › excl. bezoekers
- Verkeersintensiteit: laag
- Parkeercapaciteit: benodigd ca. 180

Procedure Roertoren

- Om bestemming te wijzigen is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk, van 'kantoor' naar:
 - invulling begane grond middels 'horeca', 'kantoren', 'dienstverlening' en 'maatschappelijk';
 - mogelijke invulling 1^{ste} t/m 2^{de} verdieping middels 'kantoren', 'dienstverlening' en 'maatschappelijk';
 - invulling 3^{de} t/m ca. 22^{ste} verdieping middels 'wonen'
 - Beperkte aanpassing bouwvlak vanwege creëren ruimte trappartij tunnel
- Nieuwe omgevingsvergunning aangepast bouwplan

Onderzoeken zoals oriëntatie, ruimtelijke invulling, hoogte, afmeting, doelgroepen, grondgesteldheid, windhinder, bezonning, externe veiligheid, geluid, ecologie, afwatering, verkeer, parkeren etc. vormen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.



Planning

- Tervisielegging Ontwerpbestemmingsplan december 2022
- Prognose vaststelling Bestemmingsplan juli 2023
- Prognose aanvraag Omgevingsvergunning mei 2023
- Prognose start bouw januari 2024
- Prognose oplevering december 2026



Feedback / vragen

Wij vinden uw mening en input belangrijk om tot een zo goed mogelijke planinvulling te komen.

Graag vernemen wij:

- Aandachts- en/of verbeterpunten
- Behoefte / wensen en/of aanvulling van wijkvoorzienende functies

Wij als initiatiefnemer nemen alle verkregen informatie mee in de nadere planuitwerking. Sommige ideeën zullen uitvoerbaar en van toegevoerde waarde zijn, andere zullen vanwege omstandigheden niet mogelijk en/of haalbaar zijn.



Afsluiting

Hartelijk dank voor uw aanwezigheid én inbreng. Wij verwachten het verslag over 3 weken te kunnen verspreiden. Wenst u het verslag te ontvangen verzoeken wij u uw mailadres kenbaar te maken op de lijst bij de ingang van de zaal of via info@roertoren.nl.

Voor de volgende dialoog nodigen wij u ca. 2 á 3 weken voor de presentatie plaats zal vinden opnieuw uit.

Fijne avond en tot een volgende keer!





Geluk is een groot goed, maar schuilt vaak in kleine dingen. Een glimlach, een ontmoeting, een moment van harmonie. Geluk staat voor kwaliteit, voor balans en voor samenzijn. Wij ontwikkelen ruimte voor geluk, door de mens centraal te stellen en sociaal te verbinden. Zo ontstaat ruimte voor trots, veiligheid, verbinding en groen. Ruimte om te genieten en samen het leven te vieren. Ruimte om jezelf te kunnen zijn.

Ruimte
voor
geluk.

