

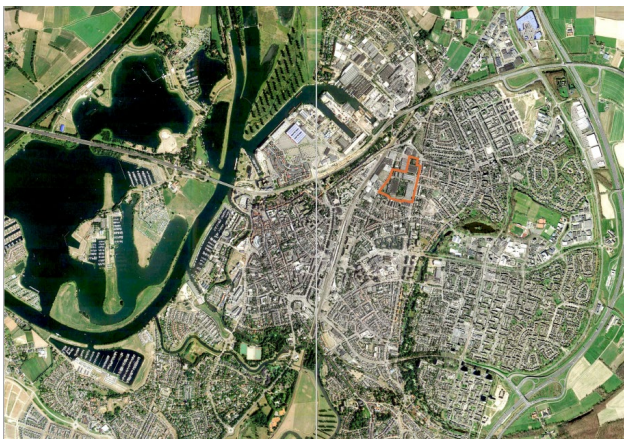
ONDERWERP

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

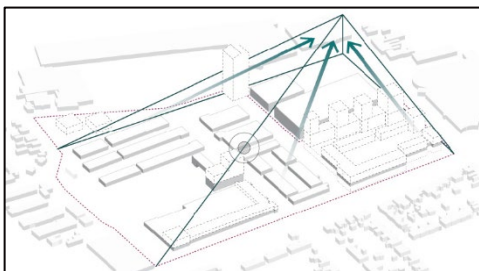
De transformatie van 't Vrijveld Noord met de aangrenzende oostelijke Spoorzone is een gebied, dat volop in beweging is. Een structurele transformatie in het hart Roermond, aan de noordoostelijke rand van de binnenstad. In het 't Vrijveld Noord zijn recent transformaties afgerond aan de Dr. Philipslaan. 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 hoogbouwnota¹ 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:

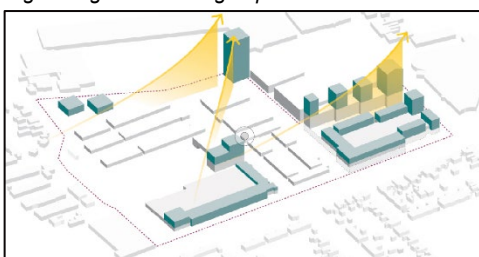
1. Het industriële grid
2. Open Groene Campus
3. Raamwerk van Buitenruimtes
4. Diversiteit in dichtheden
5. Van monofunctioneel naar gemengd & veelkleurig programma

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).



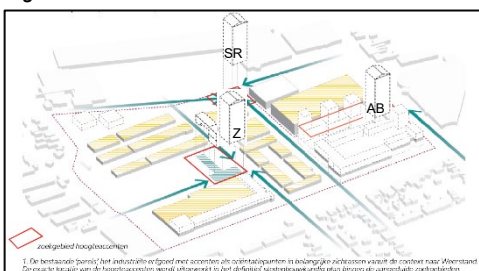
Figuur 3: graduele hoogteopbouw

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. Hoogteaccenten 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.

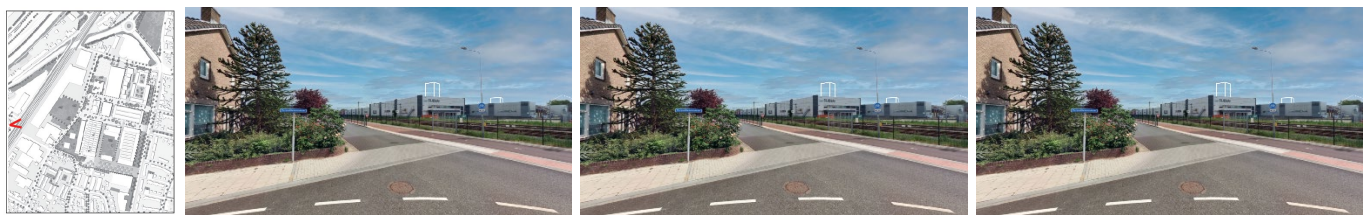
¹ Hoogbouwnota Roermond Hoogstad Architecten 2004

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, Carmelitesstraat naar Weerstand met hoogteaccent op de drie locaties vanaf binnenstadzijde



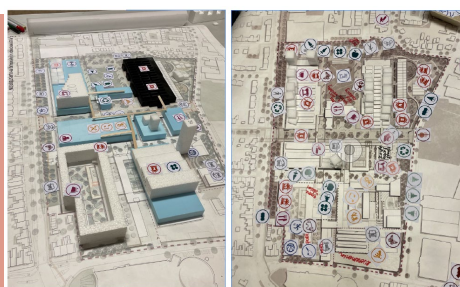
Figuur 7 beeld uit zichtlijnen studie, Dr Philipslaan naar Weerstand met hoogteaccent op de drie locaties

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.**

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



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

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

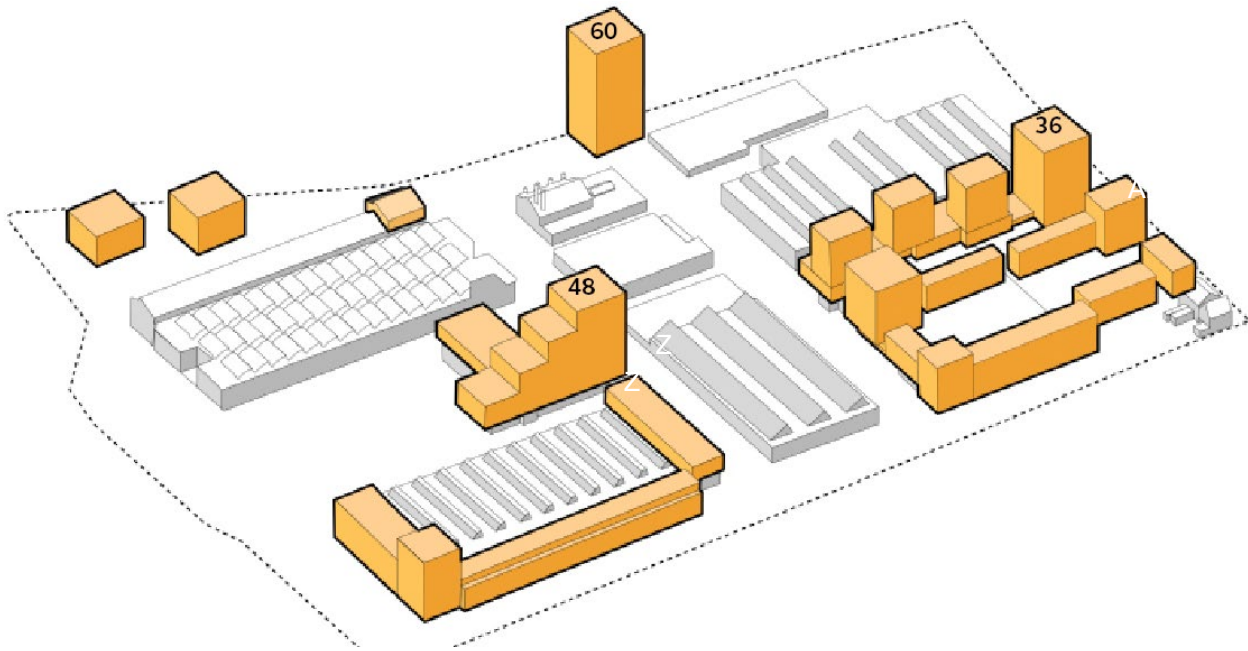
Conclusie hoogteopbouw en positionering hoogteaccent

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:

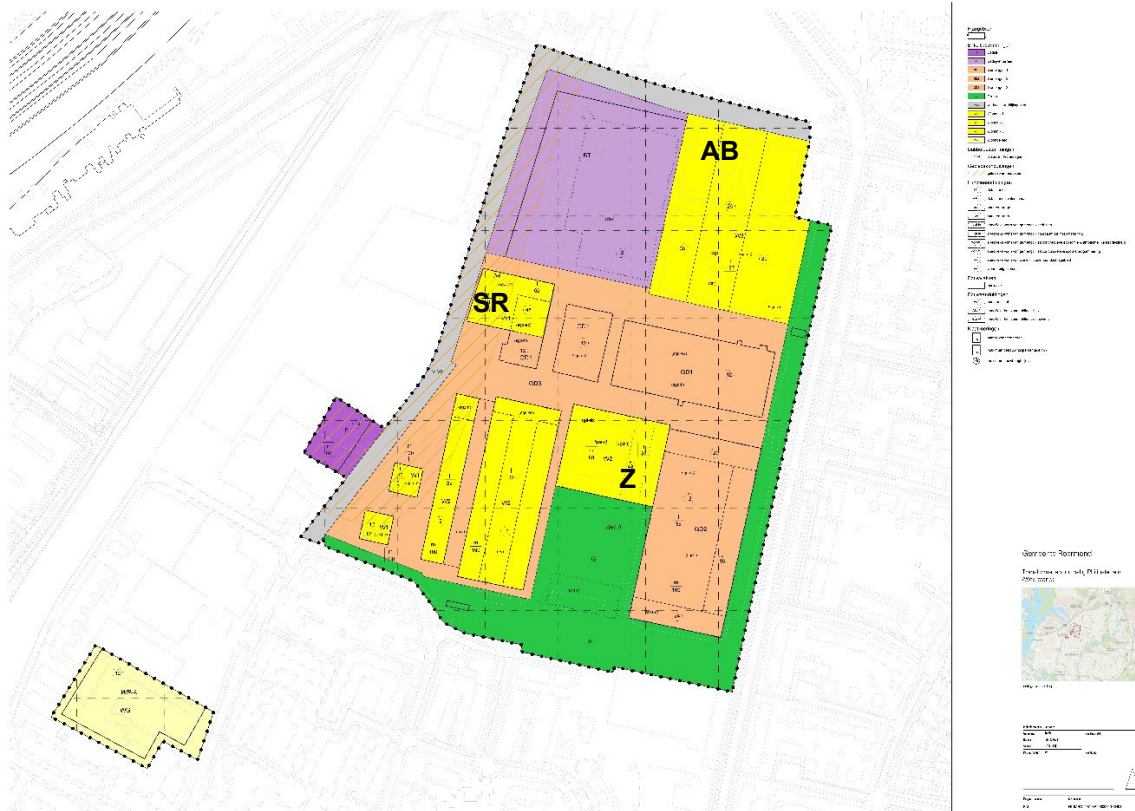
- locatie AB met een bouwvolume tot 36 meter
- locatie Z met een bouwvolume tot 48 meter
- locatie SR met een bouwvolume tot 60 meter

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

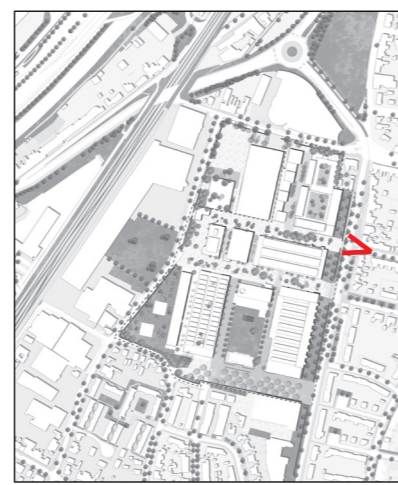
Hoogteaccent schets zichtlijnen

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



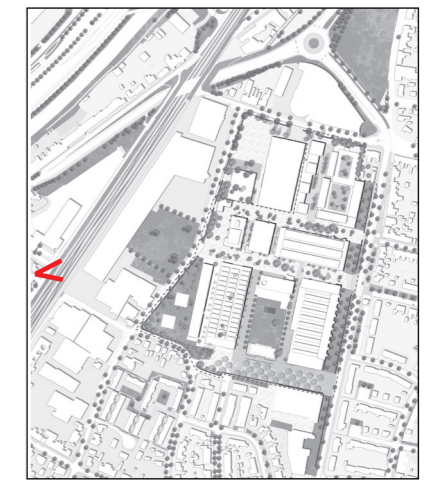
Zicht vanuit het oosten vanaf Irenelaan, Maasniel naar Weerstand



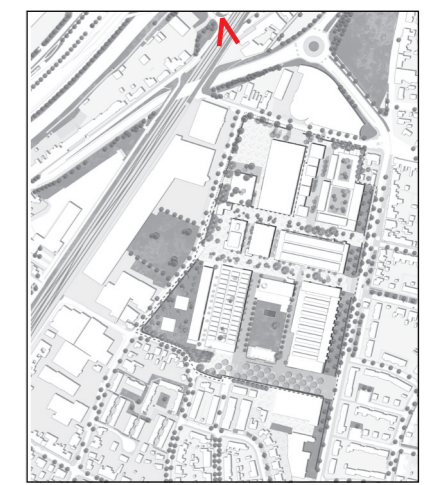
Zicht vanuit het noorden vanaf kruising Dr. Philipslaan en Maasnielderweg

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.

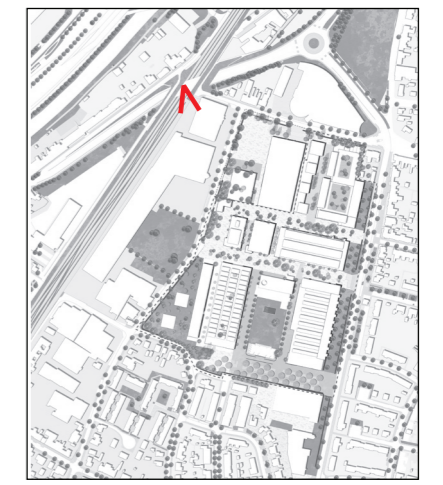
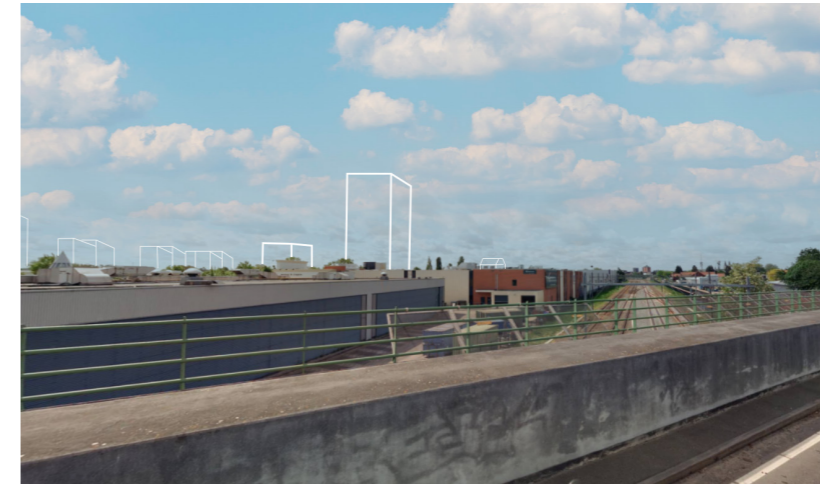
Variant 01: positie hoogte accent 60m op SR, 48m op AB, 36m op Z



Zicht vanuit het zuidwesten vanaf Carmelitessestraat, 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

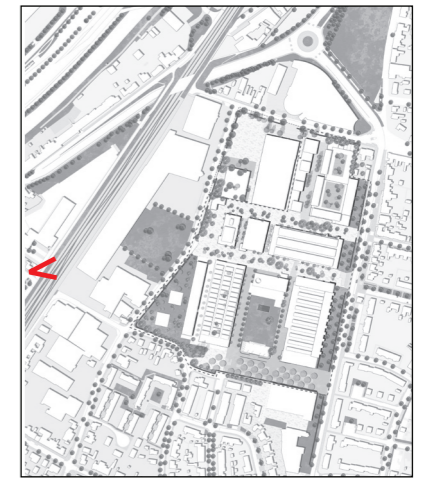


Zicht vanuit het oosten vanaf Irenelaan, Maasniel naar Weerstand

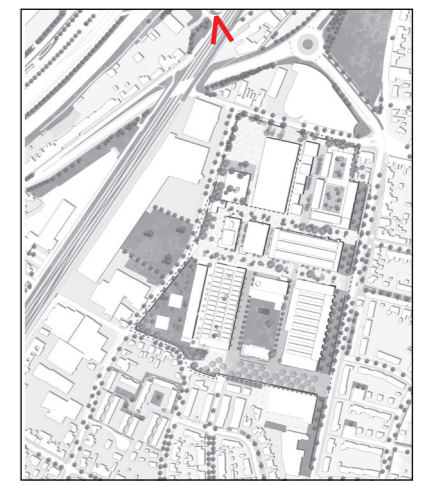


Zicht vanuit het noorden vanaf kruising Dr. Philipslaan en Maasnielderweg

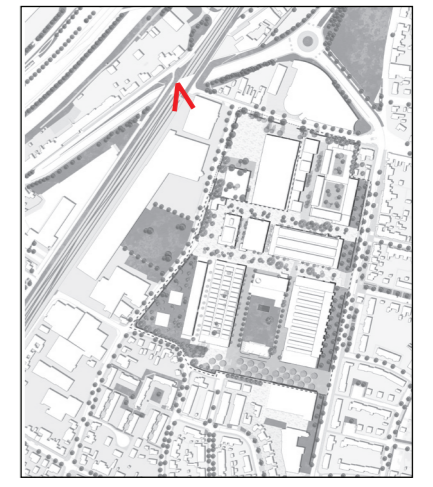
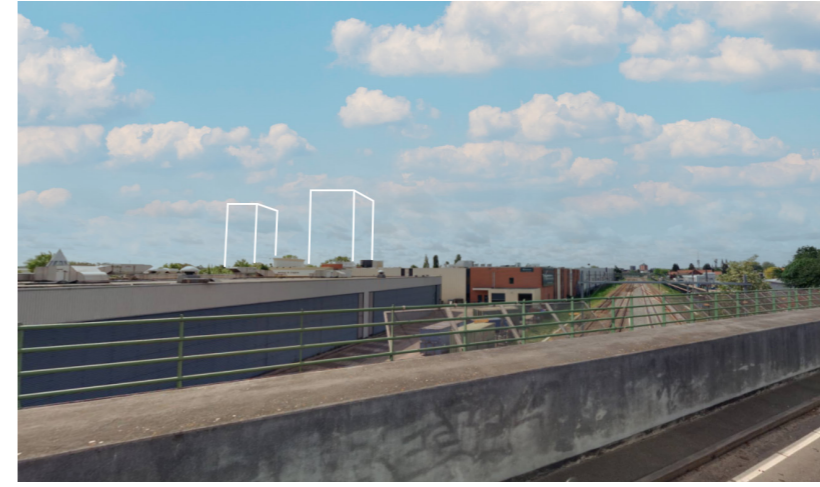
variant 02: positie hoogte accent 60 op Z, 48 op SR, 36 op AB



Zicht vanuit het zuidwesten vanaf Carmelitessestraat, westelijk van spoorzone



Zicht vanuit het noorden vanaf Paralellweg, westelijk van spoorzone

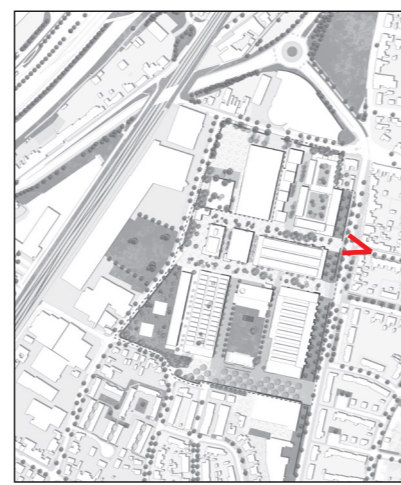


Zicht vanuit het noorden vanaf Venloseweg op spoorviaduct naar Weerstand

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

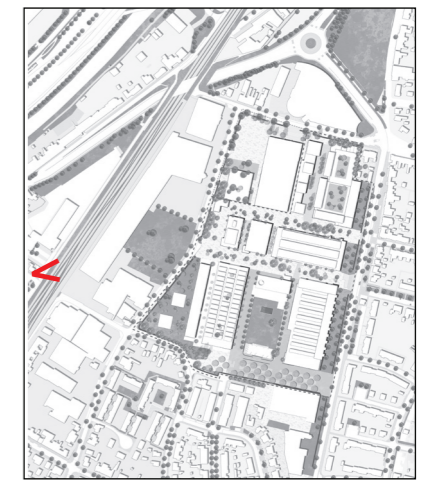


Zicht vanuit het oosten vanaf Irenelaan, Maasniel naar Weerstand

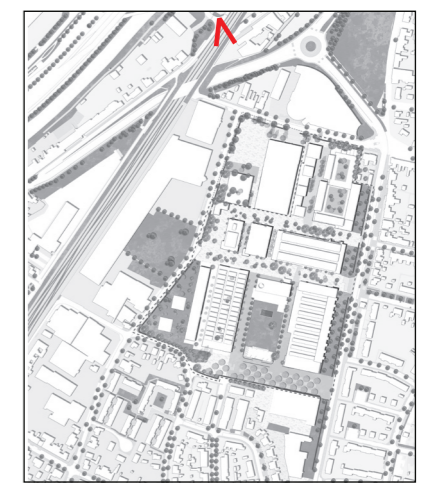


Zicht vanuit het noorden vanaf kruising Dr. Philipslaan en Maasnielderweg

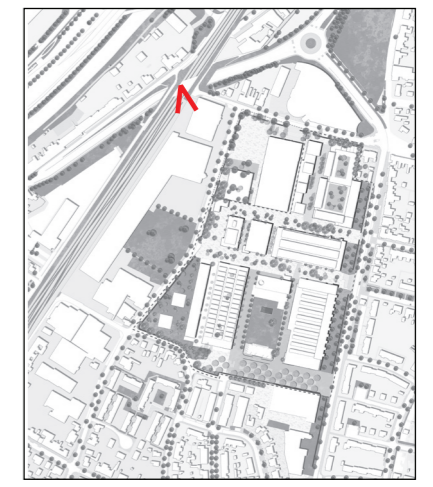
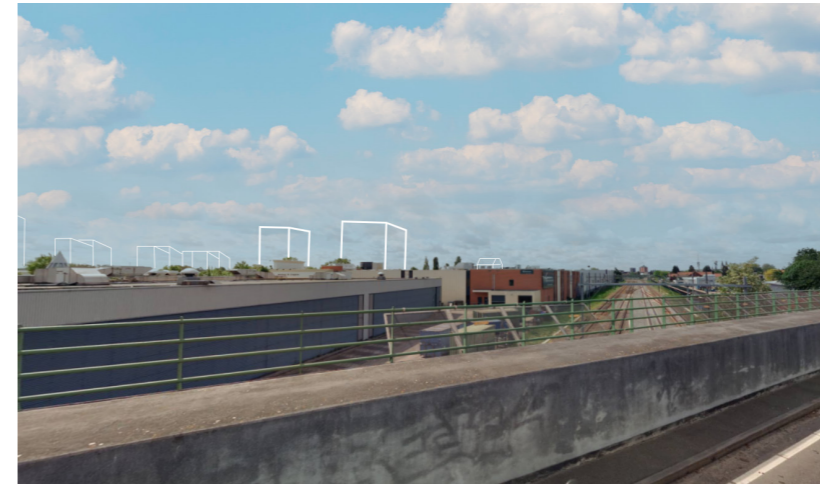
Variant 03: positie hoogte accent 60 op AB, 48 op SR, 36 op Z



Zicht vanuit het zuidwesten vanaf Carmelitessestraat, westelijk van spoorzone



Zicht vanuit het noorden vanaf Paralellweg, westelijk van spoorzone



Zicht vanuit het noorden vanaf Venloseweg op spoorviaduct naar Weerstand