



BEELDKWALITEITSPLAN VOORTERREIN NAUTISCHE BOULEVARD WESSEM

CONCEPT 6 NOVEMBER 2023

COLOFON

In opdracht van

Gemeente Maasgouw

Opgesteld door

BREEN stedenbouw

Vastgesteld

xx

INHOUDSOPGAVE

BEELDKWALITEITSPLAN VOORTERREIN NAUTISCHE BOULEVARD, WESSEM

04	INLEIDING
08	PLANGEBIED
9	BOUWVLAK
10	EXPRESSIE NIEUWBOUW
15	RECLAME
15	WATERPROGRAMMA
15	SUPERVISIE

INLEIDING

In 2018 is op het Voorterrein een eerste stap gezet in het opbouwen van een one-stop-shop voor de pleziervaart. In 2022 is een verkenning gestart naar ontwikkelingsmogelijkheden van het Voorterrein, gelegen op de Nautische Boulevard Wessem. Samen met de gemeente en marktpartijen zijn gesprekken gevoerd en ruimtelijke- en programmatische verkenningen opgesteld. Hieruit is gebleken dat er potentie voor een gebiedsontwikkeling is. Per 1 januari 2024 wordt de gemeente eigenaar van de gronden en heeft er de beschikking over. Vanaf dat moment kan er concreet vorm aan de ontwikkeling worden gegeven.

Onderdeel van het concretiseren van de one-stop-shop is het opstellen van een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan.

Globaal beeldkwaliteitsplan en supervisie

Voor u ligt een globaal beeldkwaliteitsplan. Er is voor globaliteit gekozen om enerzijds de beoogde kernkwaliteiten zo scherp mogelijk te formuleren en anderzijds ruimte te laten voor een creatieve invulling door mogelijke samenwerkingspartners (ontwikkelaars en bouwers). Om tot de meest kwalitatieve invulling van de locatie te komen wordt er uitgegaan van een begeleiding en toetsing door een supervisor die dit globale plan als leidraad hanteert.

AMBITIE!

In dit beeldkwaliteitsplan worden de condities beschreven die moeten leiden tot de meest wenselijke ontwikkeling op deze plek in Wessem. Zo wordt er gevraagd om vorm te geven aan de **schaalsprong** tussen de kleinschaligheid van het dorp en de ruigheid van de haven. Vervolgens wordt er een bebouwingsvoorstel verwacht dat expressie geeft aan **hedendaagse** thema's zoals duurzaamheid en nieuwe energie- en warmtesystemen. Daarmee is de ontwikkeling impliciet klaar voor de **toekomst**. De bebouwing moet ruimte geven aan **meerdere functies**: nautische bedrijvigheid, kantoor, winkel en horeca.



Voorterrein Wessem

Het plangebied Voorterrein is onderdeel van de haven van Wessem. Het merendeel van de twaalf bedrijven in het havengebied is gericht op onderhoud, reparatie en opslag van boten en jachten. Deze bedrijvigheid is ontstaan na het aanleggen van de Prins Mauritshaven in de jaren 70 van de vorige eeuw. De haven is onderdeel van een thematisch bedrijventerrein gericht op de watersport..

Tot de jaren 70 vormde de Thornerbeek de zuidelijke begrenzing van het dorp Wessem. Achter de beek lag landbouwgrond (deels buitendijks). Met het graven en inrichten van de haven heeft Wessem een groter front aan de Maas gekregen en wordt de lokale economie verrijkt met nautische bedrijvigheid en recreatief programma zoals een jachthaven.

Op het scheidsvlak van de Maasboulevard en het havengebied ligt een onbebouwd gebied dat voor meerdere functies wordt gebruikt. Het terrein werd in het verleden gebruikt voor opslag en verkoop van zand en grind. Dit werd per schip aangevoerd en per as afgevoerd. Ook werd de locatie gebruikt voor aanmeren van baggerwerkschepen. Momenteel staat er een carwash en wordt een klein gedeelte al gebruikt voor de watersport.





Zicht over de locatie richting het zuidwesten



Zicht vanaf de kade richting de Maas (zuidoosten)

PLANGEBIED

Voor de toekomstige gebiedsontwikkeling is een ontwikkelgebied opgetekend dat aan de noordwestzijde wordt begrensd door de Maasdijk en aan de noordoostzijde door de Waage Naak. Het ontwikkelgebied sluit naadloos aan op het plangebied van het bestemmingsplan dat voor de Maasboulevard aan de noordoostzijde wordt opgesteld. Onderdeel van dat bestemmingsplan wordt de hoogwaterbescherming.

Ontwikkelgebied - 17.800m²

Maximaal bouwvlak - Maximaal 5.120m²



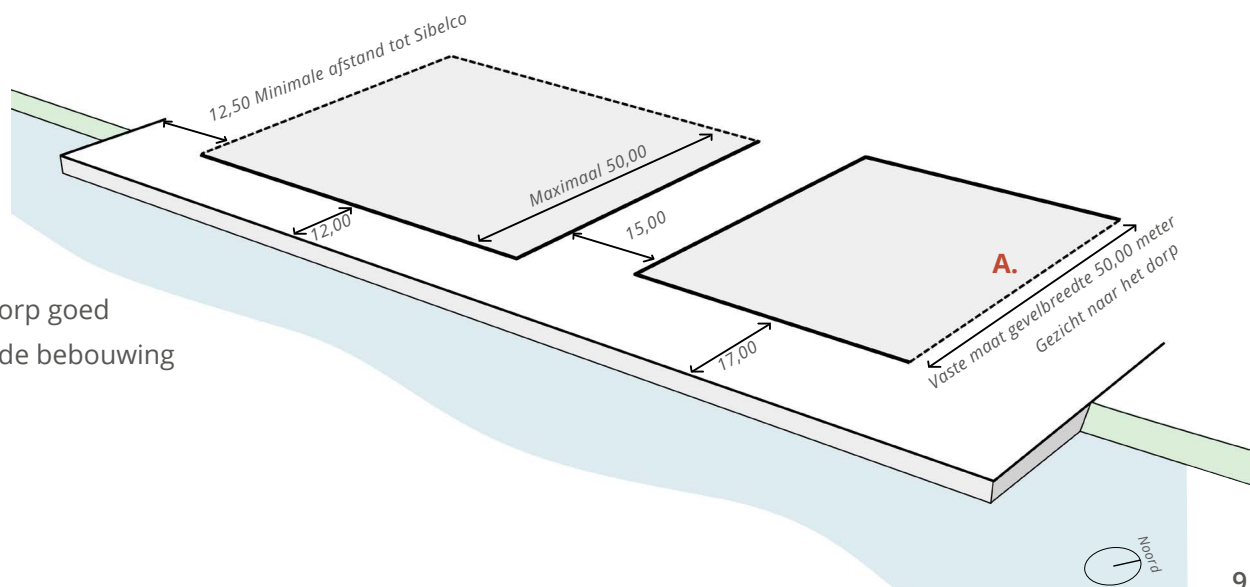
BOUWVLAK

Voor het ontwikkelgebied wordt een bouwvlak aangeduid. Binnen dit bouwvlak kunnen maximaal twee gebouwen worden ontwikkeld. Met de ontwikkeling wordt de aansluiting gezocht met enerzijds de kleinschaligheid van het dorp en anderzijds de grote bedrijfsgebouwen in de haven. Op het moment dat er twee gebouwen worden ontwikkeld zal er een tussenstraat van 15 meter worden vrijgehouden. Deze zal fungeren voor de (gebouw)ontsluiting en een deel van de parkeervraag bedienen. Als er één gebouw wordt ontwikkeld zal de parkeervraag in de Maasdijk moeten worden opgelost.

De definitie van de bouwvlakken wordt in vaste en flexibele begrenzingen gedefinieerd. Met de vaste begrenzingen wordt de kwaliteit en gebruiksmogelijkheden van de kade geborgd. De maat van de eventuele tussenstraat is een hard gegeven om zo de ruimte voor een straat, haaks parkeren en een trottoir te borgen. Met het definiëren van de bouwgrens aan de zijde van Waage Naak wordt de breedte van het toekomstige gevelfront richting het dorp vastgelegd. Deze breedtemaat van 50 meter (A.) zorgt ervoor dat de bebouwing vanuit het dorp goed zichtbaar is én als coulisse voor de achterliggende bebouwing gaat fungeren.

De overige bouwgrenzen worden als een minimale of als maximale maat aangegeven. Zo zal aan de zijde van het bedrijf Sibelco een maximale bouwgrens worden gesteld om zo de doorgang tussen het bedrijf en de nieuwbouw te borgen.

Het doel is te komen tot een gebouw of gebouwen waarin werkfuncties worden gehuisvest en een (openbare) buitenruimte die geschikt is voor wandelen, verblijven, kleine en tijdelijke werkzaamheden en manoeuvreren. Het is nadrukkelijk niet toegestaan opslag en uitstallingen een plek in de openbare ruimte te geven. Opslag moet inpandig worden opgelost.

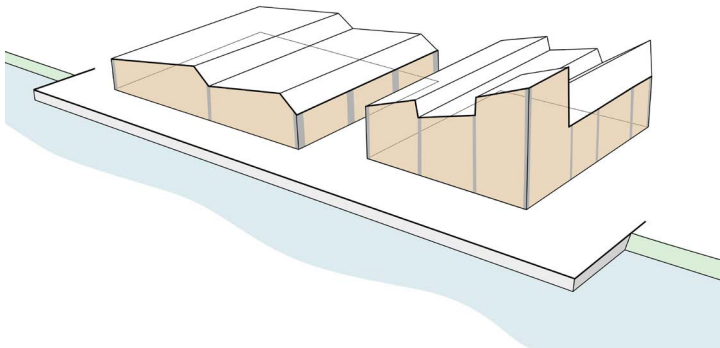


EXPRESSIE NIEUWBOUW

De nieuwbouw gaat de schakel vormen tussen het dorp Wessem en de haven. De materialisatie, gevelopbouw, dakvorm en de programmering zullen daarbij een belangrijke rol spelen. De verschillende zijdes van het gebouw c.q. de gebouwen zullen een expressie krijgen die aansluit bij de omgeving.

Familie

In de basis zullen de één of twee gebouwen een vergelijkbare opbouw krijgen: de gebouwen zijn 'familie' van elkaar. Dat houdt in dat de gevelopbouw, materiaalgebruik en dakvorm samenhangend wordt vormgegeven. Indien er één gebouw wordt ontwikkeld is het noodzakelijk om te voorkomen dat het gebouw zich als een massief gebouw gaat manifesteren. Geleding en een set back in de langsgevels is in dat geval een vereiste.

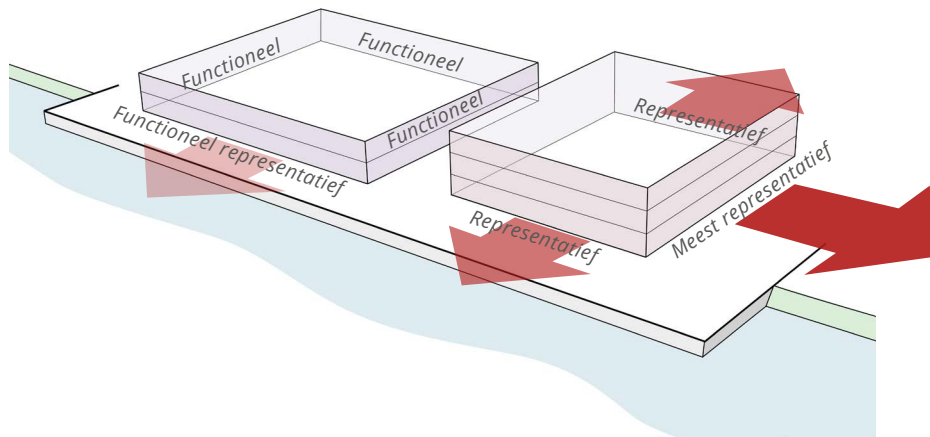


Representatie

De meest representatieve zijde van de nieuwbouw zal de gevel richting het dorp (de noordoostgevel aan de Waage Naak) zijn. Deze gevel zal grotendeels uit glas en baksteen bestaan. Glas zorgt ervoor dat het voor bezoekers als snel duidelijk wordt dat het over een nautisch programma gaat op het scheidsveld van dorp en haven. Baksteen refereert aan het dorps karakter.

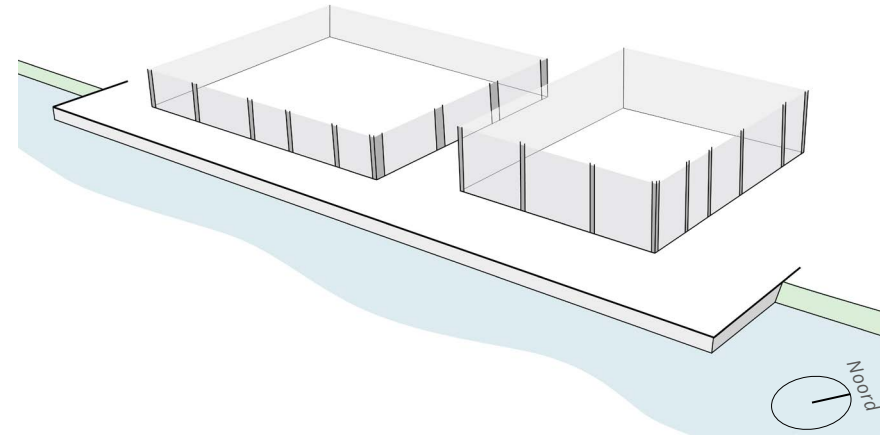
De gevels langs de waterkant sluiten enerzijds aan bij de schaal en beleving van passanten op de kade en anderzijds zijn ze duidelijk zichtbaar vanaf het water.

De gevels aan de zuid- en westzijde zijn overwegend functioneel en sluiten daarmee aan op het functionele karakter van de omliggende havenbedrijven. De mogelijke straat tussen de bebouwing zal functioneel worden vormgegeven.



Gevelindeling

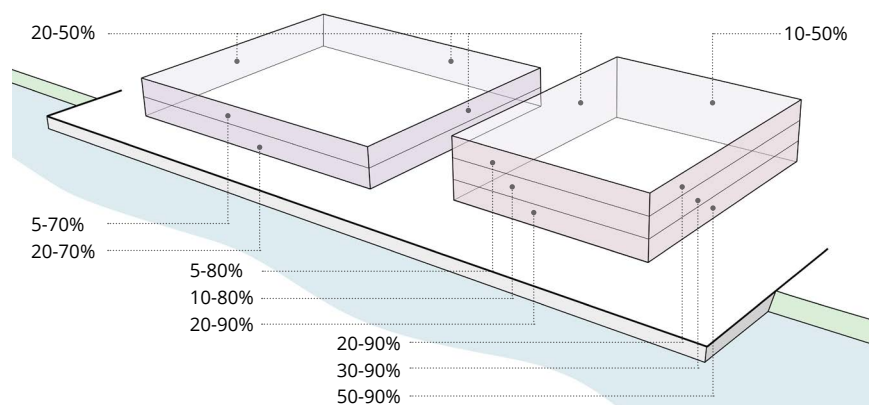
Het gebouw of de gebouwen zullen meerdere gebruikers gaan huisvesten. Om dit te benadrukken wordt een verticale belijning in de gevelvlakken voorzien. Met een verticale parcelering wordt aansluiting bij de schaal en opbouw van het dorp gevonden. Op het moment dat er één gebouw wordt ontwikkeld zal de verticale parcelering nadrukkelijker moeten worden vormgegeven.



Materialisatie

De mate van transparantie van gevels zal een bijdrage aan de sfeer van het gebied leveren. Hoe meer openheid, hoe meer er kan worden gezien wat er achter de gevels gebeurt en andersom zal openheid het uitzicht op de 'buitenwereld' borgen waarmee een wisselwerking tussen ondernemers, werknemers en bezoekers kan ontstaan.

In onderstaande afbeelding zijn percentages van de hoeveelheid toe te passen glas opgenomen. Met name de ondergrenzen zijn belangrijk om zo een minimaal contact tussen het interieur en exterieur te kunnen realiseren.



Naast glas zullen de gevels worden opgebouwd uit baksteen, staal en hout. De baksteen refereert aan de dorps sfeer en het staal sluit aan bij het industriële karakter van het gebied. Met het hout wordt een nieuwe, duurzame toekomst aangehaald.

Met de kleurstelling van de materialen wordt gezocht naar een licht contrast met de materialen op het maaiveld. Het kleurgebruik is gedekt.



Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte aan de zuidwestzijde is **12 meter** (en minimaal 9 meter) met een maximale goothoogte van 9 meter en sluit daarmee aan op de aangrenzende bebouwing van Sibelco. Aan de zijde van Waage Naak kan tot **14 meter** (minimaal 9 meter) hoog met een maximale goothoogte van 9 meter worden gebouwd. Deze hoogte is hoger dan omliggende bebouwing en geeft ruimte voor intensief grondgebruik en het bouwen van een accent op het overgangsbied tussen het dorp en het haven/werkgebied.

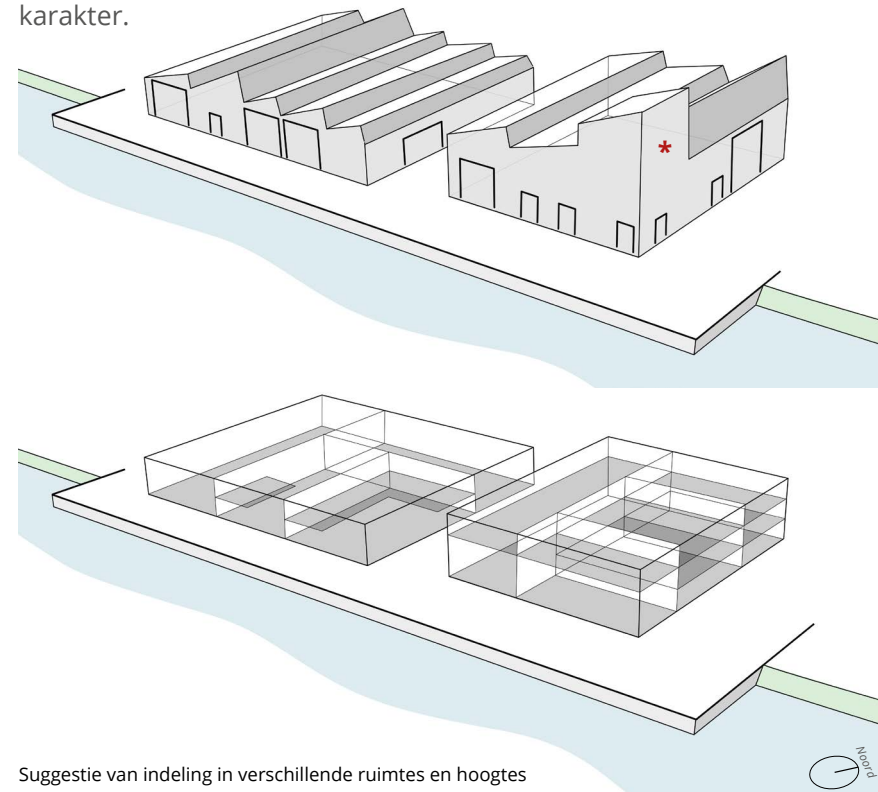
De voorgestelde hoogtes zijn geschikt voor een bijzonder dak met daaronder meerdere gestapelde vloeren. Aan de zuidwestzijde kan bijvoorbeeld een kantoorvloer boven een werkhof worden gerealiseerd. Aan de noordoostzijde kunnen meerdere kantoorvloeren boven een werk/bedrijfsruimte worden gerealiseerd. Hierbij kan gedacht worden aan maximaal vier bouwlagen.

Aan de zijde van de Waage Naak is een accent tot maximaal **17 meter** voorstelbaar. De breedte van het accent is maximaal 30% van de gevelbreedte met een maximale diepte van 10 meter. Het inzetten van een accent en de exacte positie hiervan staat vrij (binnen hierboven benoemde uitgangspunten). Een accent wordt door de gemeente wel als een toegevoegde waarde gezien. De voorkeur gaat uit naar een positie meer aan de kadezijde dan nabij de Maasdijk.

Alle aangegeven hoogtematen zijn maxima. Eventuele zonnepanelen op het dak passen binnen de aangegeven hoogte.

Deuren

Net als de ramen zijn de deuren een belangrijk punt voor interactie tussen het nautisch programma en de omgeving (bezoekers). Gezien de functies zullen er enerzijds reguliere deuren en anderzijds overheaddeuren worden ingezet. Met name aan de dorpszijde en noordelijk deel van de kade zullen er hoofdzakelijk deuren worden geplaatst. In de meer functionele delen van de gebouwen kunnen overheaddeuren worden toegepast. Indien er overheaddeuren in de meer representatieve geveldelen worden voorgesteld zullen deze zo worden vormgegeven dat ze aansluiten bij het representatieve karakter.



Suggestie van indeling in verschillende ruimtes en hoogtes



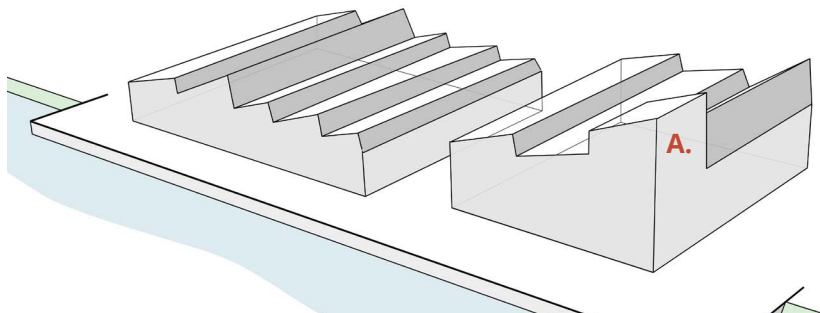
Dakvorm

Voor deze gebiedsontwikkeling worden shed-daken voorgesteld. Deze dakvorm sluit aan bij de typologie van werkgebouwen. Sheds kunnen aansluiten bij de verticale parcellering en de dakvorm maakt het eenvoudig om zonnepanelen te plaatsen. De sheds helpen tevens mee aan het differentiëren van het bouwvolume (voorkomen dat er een groots mono volume ontstaat).

De sheds hoeven niet in een vaste ritmiek te worden toegepast. Wisselende maten tussen de dakspanten kunnen de individuele gebruikers van het pand beter afleesbaar maken.

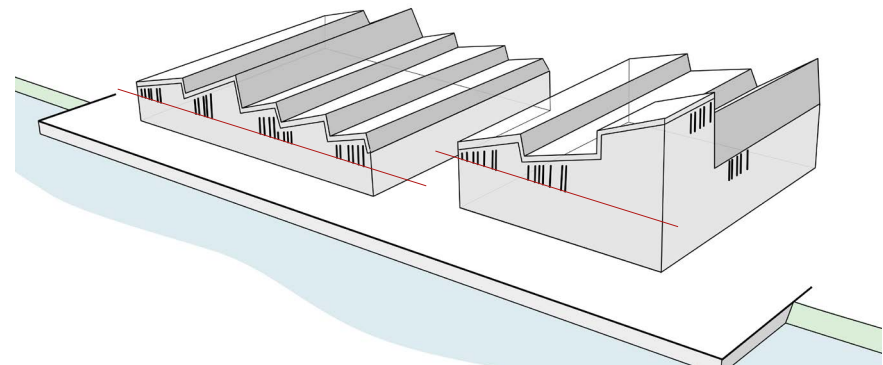
Het dak aan de zijde van het dorp (A.) vraagt om een verbijzondering. De vorm staat hierbij vrij. Zie hiervoor ook de beschrijving van een accent onder het kopje 'Bouwhoogte'.

Dakopbouwen (schoorstenen, pijpleidingen, doorvoer, liftopbouw) worden als ondergeschikt aan het dak vormgegeven. De belijning van de daken mag niet worden onderbroken door een dakopbouw.



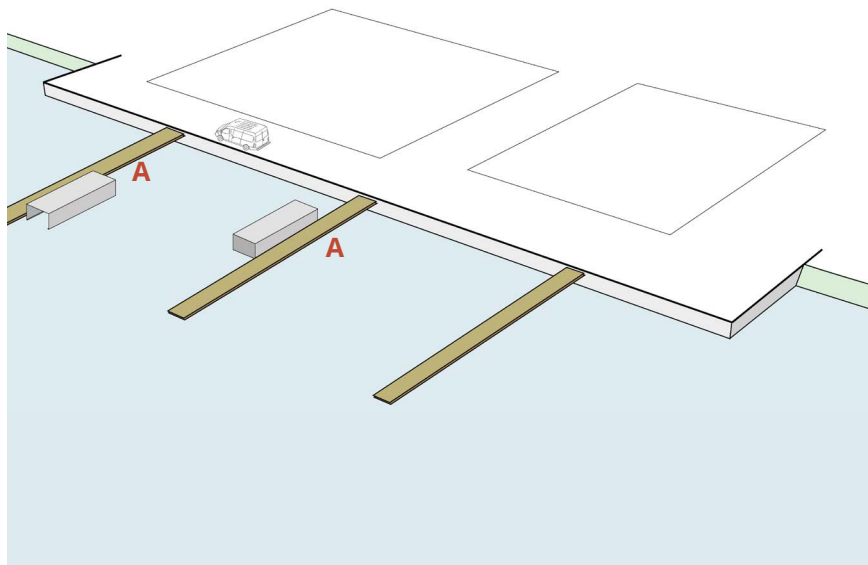
RECLAME

Reclame-uitingen, zoals de bedrijfsnaam, dienen integraal onderdeel van het gevelontwerp te zijn. Toevoegingen zoals losse borden op het dak zijn niet toegestaan. De uitingen worden onder de daklijn met een maximale hoogte van 1,50 meter direct op de gevel aangebracht.



WATERPROGRAMMA

Naast een landprogramma wordt er ruimte geboden aan een waterprogramma. Hiervoor kunnen maximaal drijvende steigers worden geplaatst. De steigers reiken tot maximaal 50 meter in het water, gerekend vanaf de kaderand. De steigers worden drijvend en van duurzame materialen samengesteld. Aan steiger **A**, is mogelijk ruimte voor drijvende bouwwerken of constructies om 'binnen' te werken aan drijvende boten. De werkzaamheden zijn gerelateerd aan de activiteiten van de bedrijven op de wal van het te ontwikkelen terrein. De drijvende objecten hebben een eenduidige vormgeving. Reclame-uitingen op de buitenzijde zijn beperkt mogelijk. De maximale hoogte van de drijvende objecten is 5 meter nokhoogte, gemeten vanaf het water. Functies en toepassing zijn gebonden aan regels van Rijkswaterstaat in het kader van de Beleidslijn Grote Rivieren.



SUPERVISIE

Dit compacte beeldkwaliteitsplan vormt de leidraad voor een supervisor die bij de partnerselectie betrokken zal zijn en vervolgens het ontwerpproces zal begeleiden en toetsen. Hiermee ontstaat enerzijds ruimte voor creatieve suggesties bij een ontwikkelende partij en anderzijds een accurate en inspirerende begeleiding van het proces door een stedenbouwkundig supervisor. Hiermee wordt door de gemeente beoogd tot een maximaal kwalitatieve locatieontwikkeling te komen.

