

Voorontwerp transitie Brand

09.09.2024 | RAPPORTAGE VOORONTWERP

HeusschenCopier
LANDSCHAPSKRACHT





Inleiding

De bierbrouwerij van Brand gaat haar productiecapaciteit op de locatie in Wijlre drastisch verkleinen. Door de geplande sloop van grote delen van de huidige productie faciliteiten ontstaat er ruimte in het beekdal van de Geul. Heineken is voornemens om de resterende bebouwing te behouden en in dienst te stellen van de beleving van het merk Brand en de vrij gekomen ruimte landschappelijk en parkachtig in te richten. Hoofddoel voor de toekomstige invulling en vormgeving is het bieden van een podium voor het merk Brand.

Belangrijke programma onderdelen zijn o.a.: een craft brouwerij, proeflokaal, museum en horeca faciliteiten. Daarnaast wordt het gebied publiekelijk toegankelijk en ontstaat er een brouwpark, waarbij industriële elementen en natuur elkaar versterken en het DNA van de plek verankeren en communiceren.

Middels een voorontwerp van het masterplan transitie Brand vertalen we de doelen en ambities van het wervende ruimtelijk schetsontwerp naar een volgend niveau. Dit voorontwerp omvat naast de stedenbouwkundige en architectonische elementen, ook een grote landschappelijke component waardoor het bouwcomplex en de omgeving een sterk ensemble zullen vormen. De directe relatie met de bron en het water van de Geul, de ruimtelijke en functionele relaties met aangrenzende gebouwen, de identiteit, de beeldvorming en het gevoel van het merk Brand staan wederom centraal in deze vervolgstap.

Het doel van deze ontwerpogave blijft dan ook niet alleen het ruimtelijk vormgeven van deze transitie, maar ook het toevoegen van een nieuwe hoofdstuk aan het verhaal van de bierbrouwerij in Wijlre.



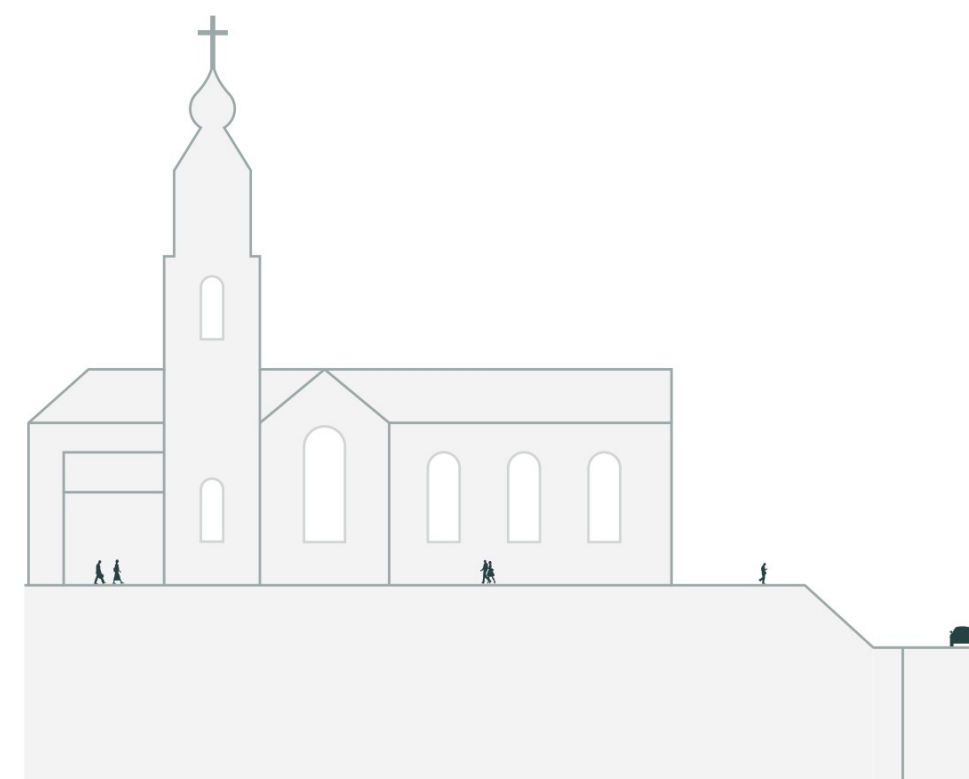
Omgevingsdialoog en Presentatie van de Plannen

Als startpunt voor het voorontwerp masterplan dient het schetsontwerp dat in juni 2023 is opgesteld door HC Landschapskracht. Dit schetsontwerp is in de eerste maanden van deze fase verder aangescherpt en gebruikt voor communicatie met belanghebbenden, geïnteresseerden en de omgeving.

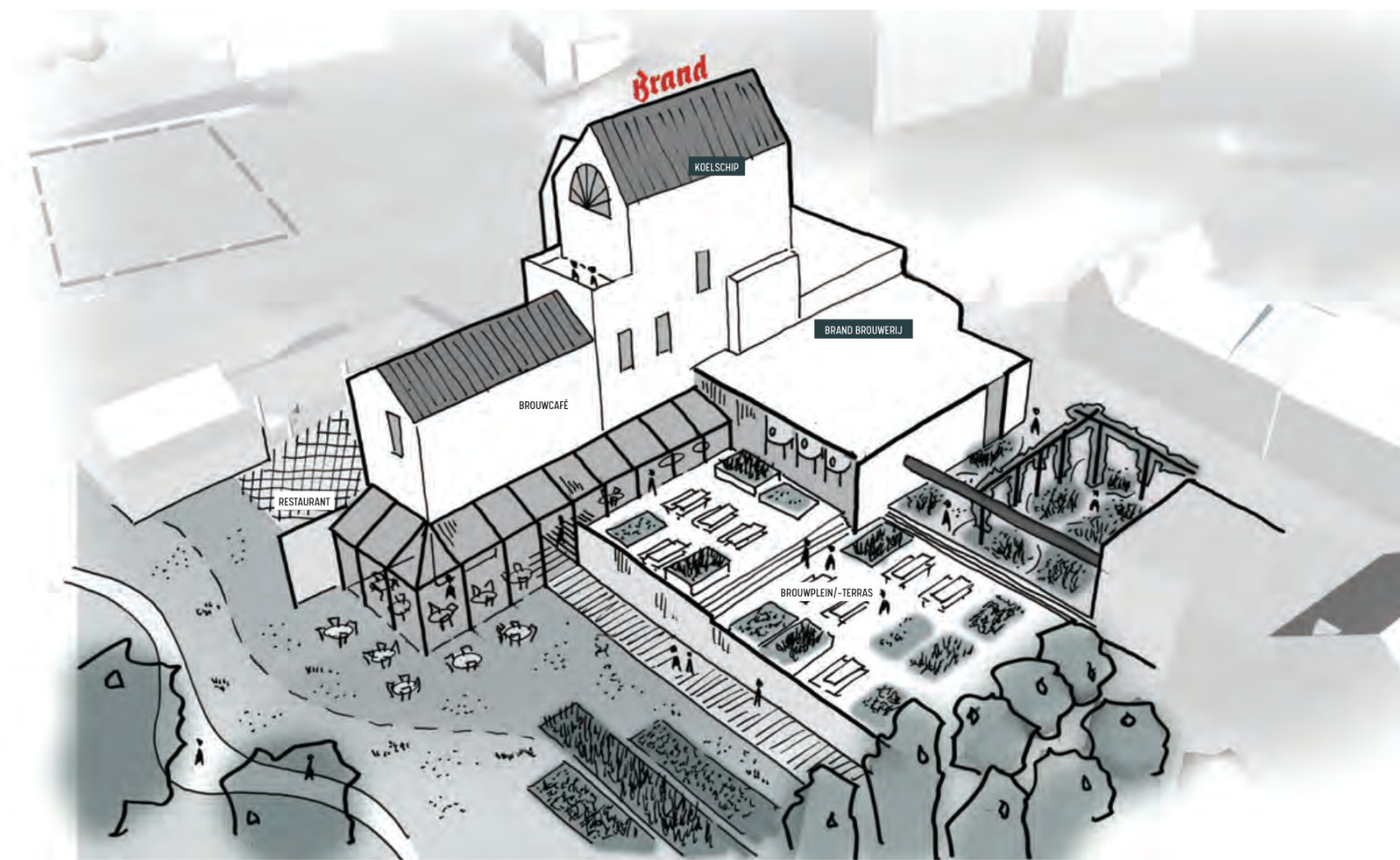
In het kader van de omgevingsdialoog zijn de plannen voor de transitie gepresenteerd aan de pers, raadsleden en geïnteresseerden tijdens een open dag op 21 november 2023. Door middel van rondleidingen door de brouwerij werden de plannen getoond en nader toegelicht.

Om de betrokkenheid van de lokale gemeenschap verder te versterken, vond op 16 december een extra bewonersdag plaats. Tijdens deze dag kregen bewoners de gelegenheid om de plannen in detail te bekijken en hun feedback te geven.

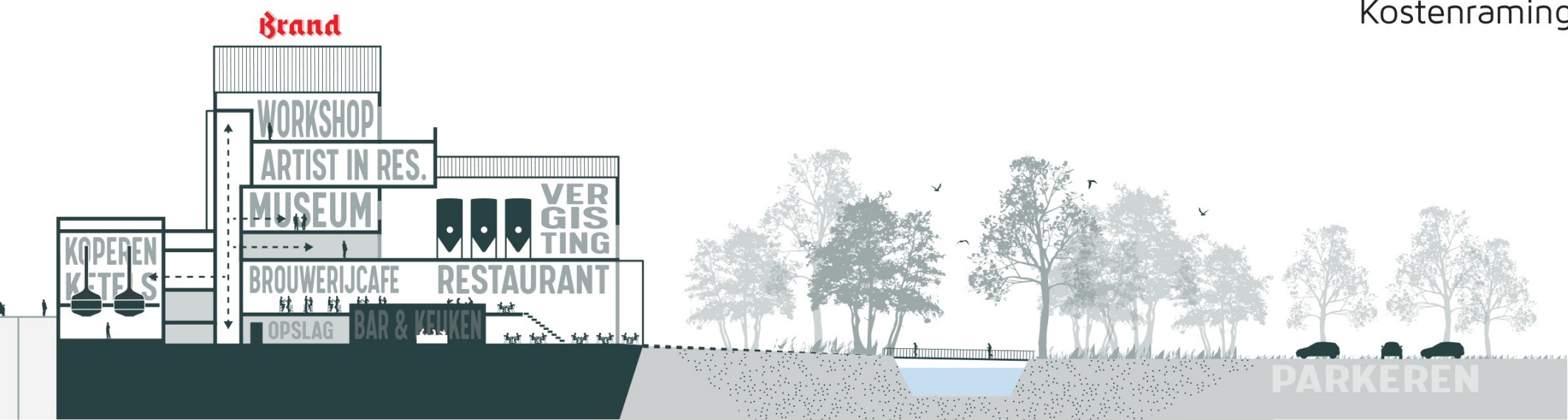
Met deze stappen streven we naar een transparante en inclusieve transitie van de Brand Bierbrouwerij, waarbij alle betrokkenen worden meegenomen in het proces en hun stem kunnen laten horen.



Inhoud



Inleiding	2
Opgave en ingrediënten	6
Voorontwerp masterplan	8
Brand brouwerij	10
't Koelschip	12
't Kelderke	26
Pastorie	30
Buitenruimte	32
Brouwplein	34
Brouwvijver	40
Brouwpark	44
Aansluiting op de omgeving	52
Dorpsplein	54
Natuurtransferium	56
Kostenraming	60



voorontwerp masterplan | Opgave en ingrediënten

Brand | Zuid Limburg | Wijlre | de Brouwerij



De uit het schetsontwerp opgestelde kansen en aanknopingspunten vormen nog steeds de basis voor de verdere verdieping in de vorm van het masterplan. De onderstaande uitgangspunten vormen de basis voor de transitie van de Brand bierbrouwerij:

- **Beleving van Historie en Toekomst**

Koester de rijke historie van Brand en omarm de innovatieve visie voor de toekomst. Verbind traditie met moderne vooruitgang om een dynamische en duurzame brouwerij te creëren.

- **Landschappelijke Integratie**

Zorg voor een harmonieuze integratie van de brouwerij in het unieke landschap van Wijlre. We werken aan landschappelijke opgaven zoals hoogwaterveiligheid en behouden de natuurlijke schoonheid van de omgeving.

- **Dorpskarakter Behouden**

Respecteer en versterk de stedenbouwkundige maat en schaal van het dorp Wijlre. We dragen bij aan het behoud van het authentieke dorpskarakter en de gemeenschap.

- **Vakmanschap en Passie**

Bied bezoekers een diepgaande beleving van het brouwproces, waar vakmanschap en passie centraal staan. Faciliteer educatieve en interactieve ervaringen die de kunst van het bierbrouwen benadrukken.

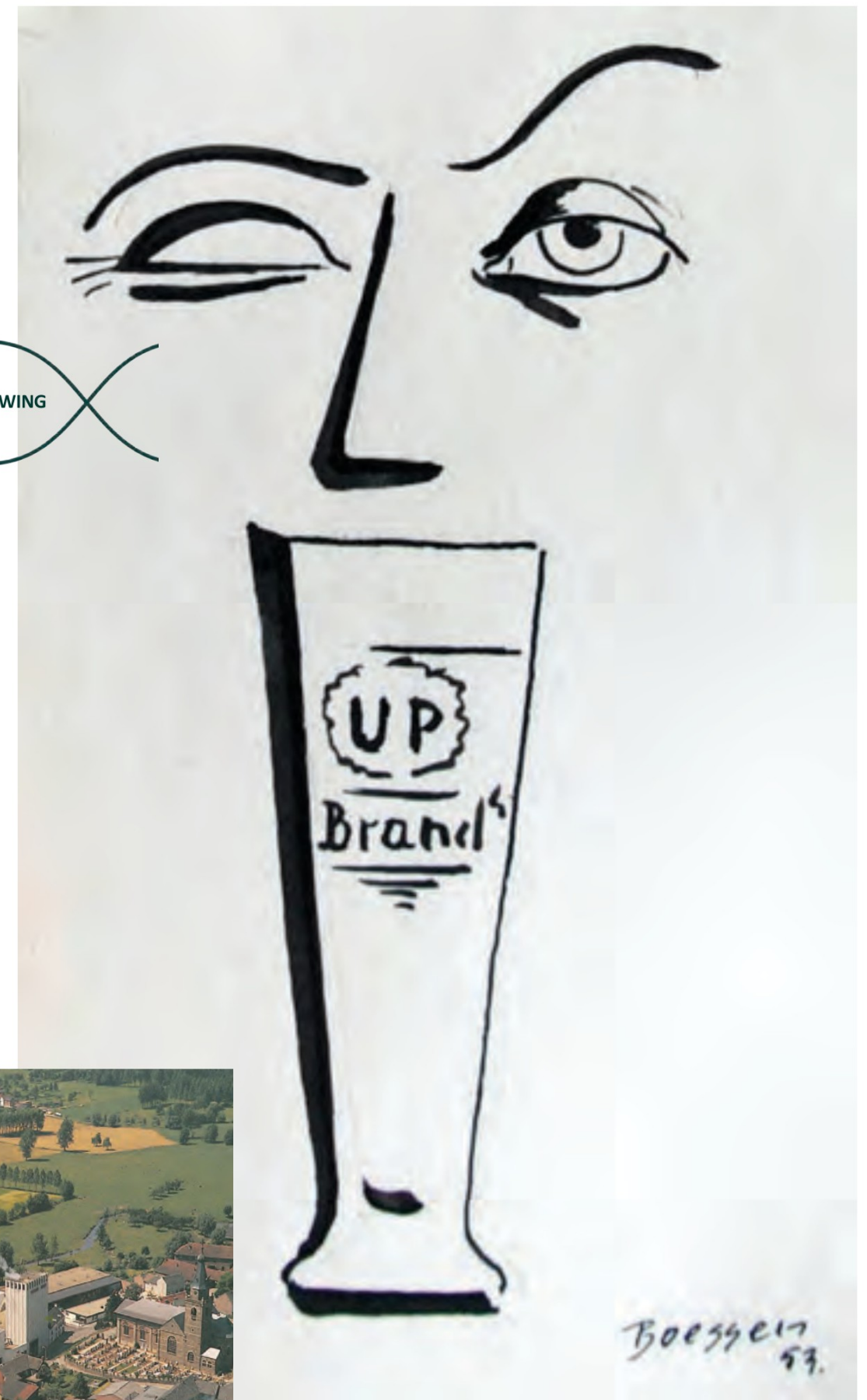
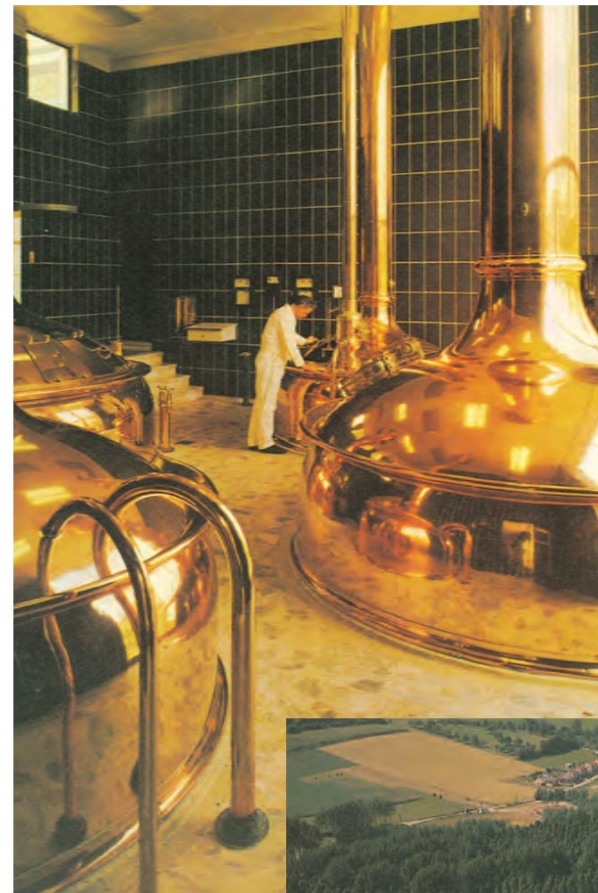
- **Seizoensgebonden Ervaringen**

Creëer unieke bierervaringen die de seizoenen reflecteren. Ontwikkel prijswinnende bieren die het karakter van elk seizoen weerspiegelen en de zintuigen van de bezoekers prikkelen.

- **Duurzaamheid en Innovatie**

Stimuleer duurzame praktijken en innovatie binnen de brouwerij. Verminder de ecologische voetafdruk en zet in op milieuvriendelijke productie en transport.

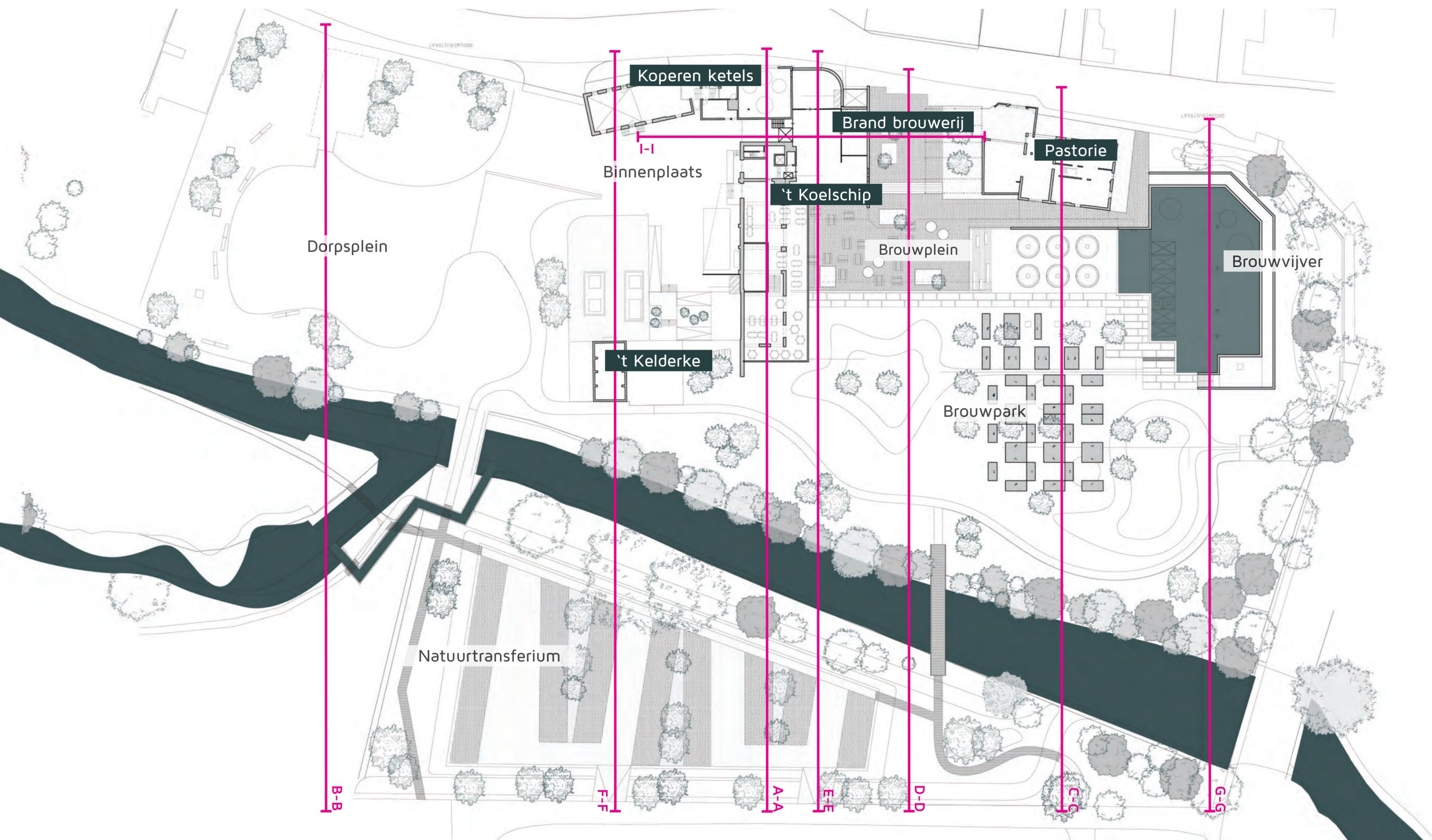
Met deze uitgangspunten zetten we koers naar een toekomstbestendige Brand Bierbrouwerij, waar historie, natuur en vakmanschap samenkomen in een vernieuwende en duurzame setting.





transitie voorontwerp masterplan

voorontwerp masterplan | Brand brouwerij - planonderdelen



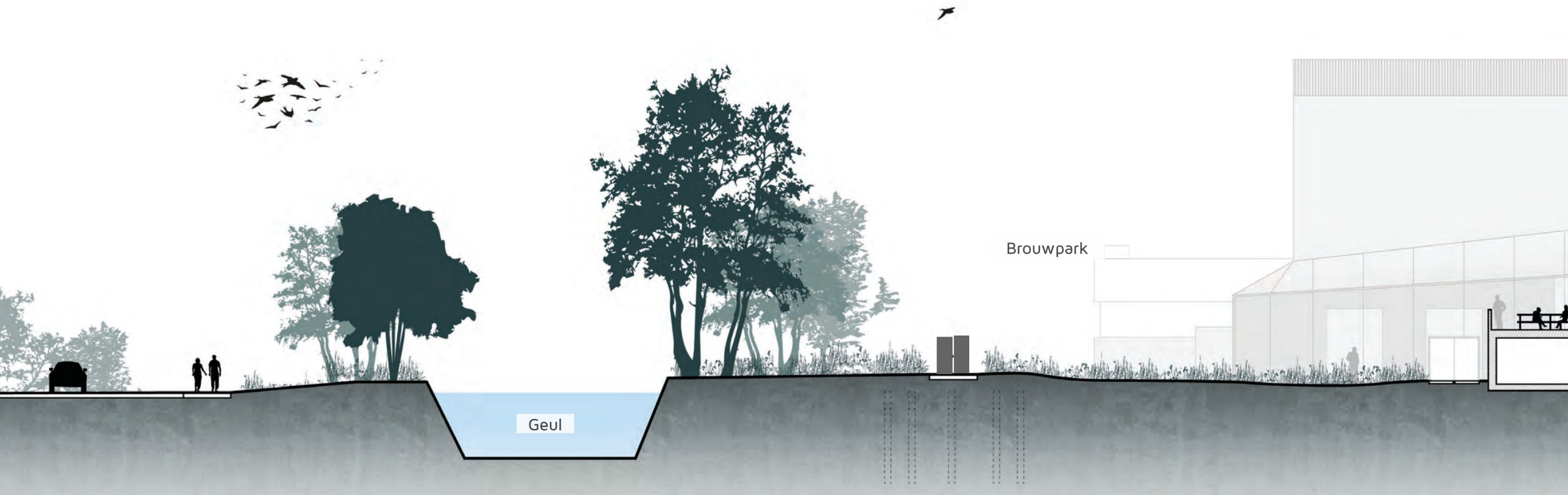
voorontwerp masterplan | Brand brouwerij

Het brouwen van Brandbier is onlosmakelijk met Wijnre verbonden. Deze traditie wordt niet alleen behouden maar krijgt een nieuw hoofdstuk in de vorm van de ambachtelijk craft brouwerij. Direct naast de koperen ketels verrijst een nieuw brouwhuis. Een compact afgerond volume welke refereert aan de vormtaal van de brouwerij uit de jaren 30 van de vorige eeuw.

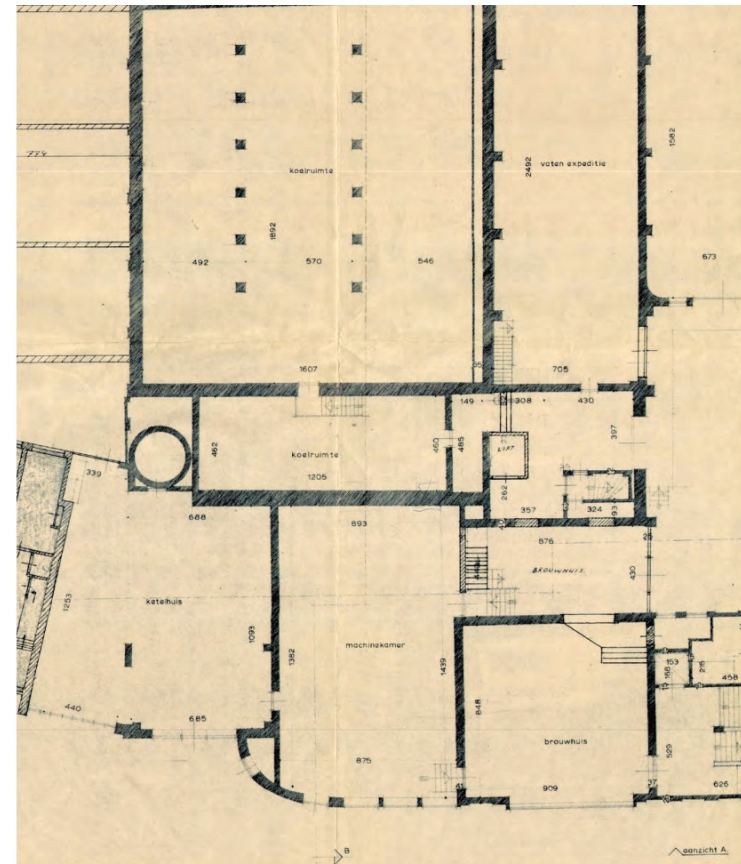
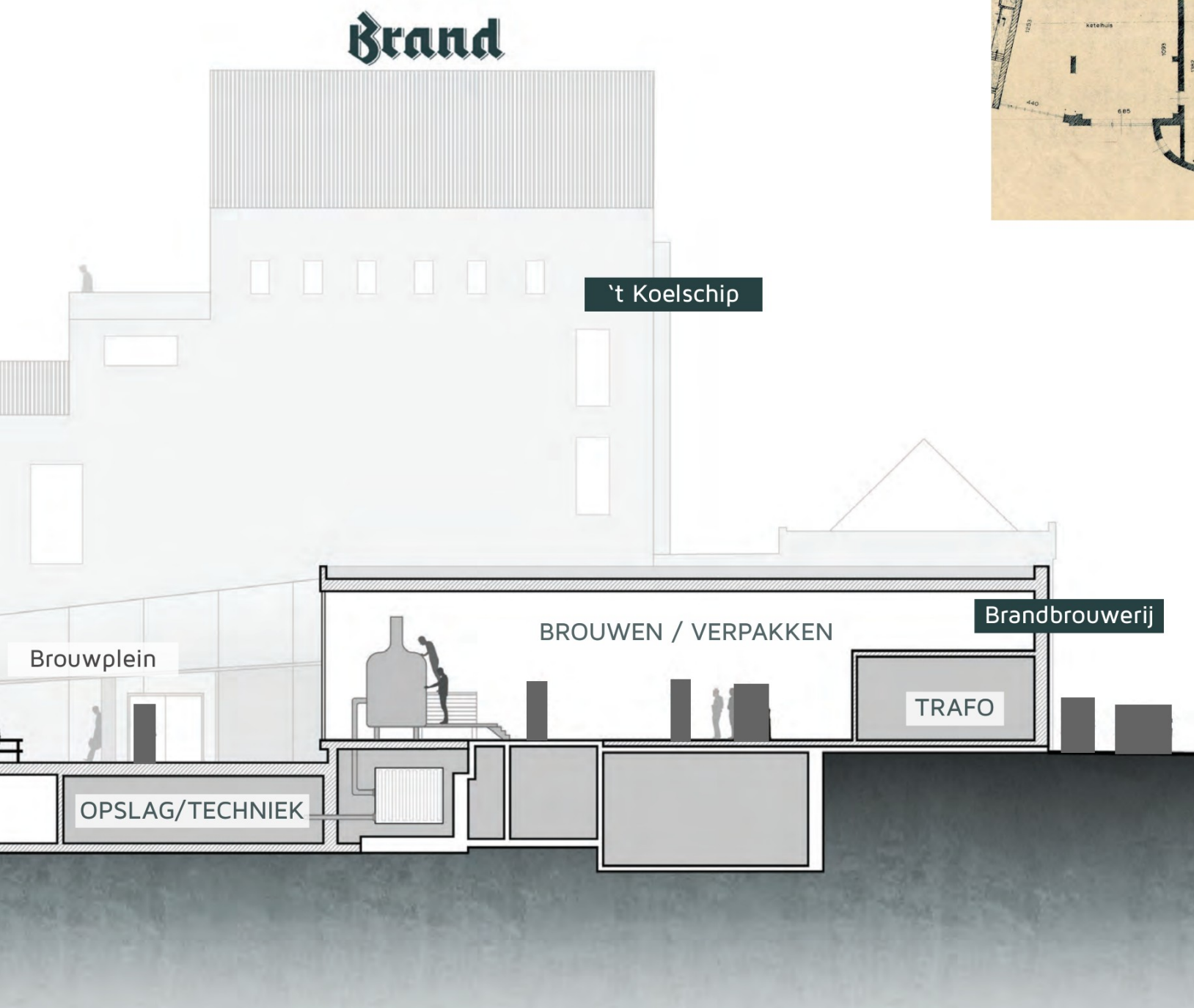
In tegenstelling tot de koperen ketels, die zich naar de straat richten, zal het nieuwe brouwhuis zich naar het achterterrein oriënteren. Een terrein dat door de ontmanteling van de grote brouwerij het nieuwe hart van de Brand brouwerij gaat vormen. Een levendig brouwplein waar genoten kan worden van de specialiteiten van het brouwcafé, in een unieke setting tussen brouwketels, brouwpark en het natuurlijke Geuldal.

Door het verplaatsen van het brouwen en verpakken dichtbij 't Koelschip herstellen we niet alleen het actieve deel van het brouwproces dicht bij het hart, maar verbeteren we ook het aanleveren en exporteren van de ingrediënten en het gebrouwen bier via de binnenplaats.

Daarnaast levert het de mogelijkheid om middels een warmtewisselaar de vrijgekomen energie te hergebruiken voor het verwarmen van het brouwcafé en de overige ruimtes van 't Koelschip. De aanwezige trafo kunnen we niet verplaatsen, maar vormt geen belemmering in de plannen.



Principeddoorsnede E-E, Brandbrouwerij

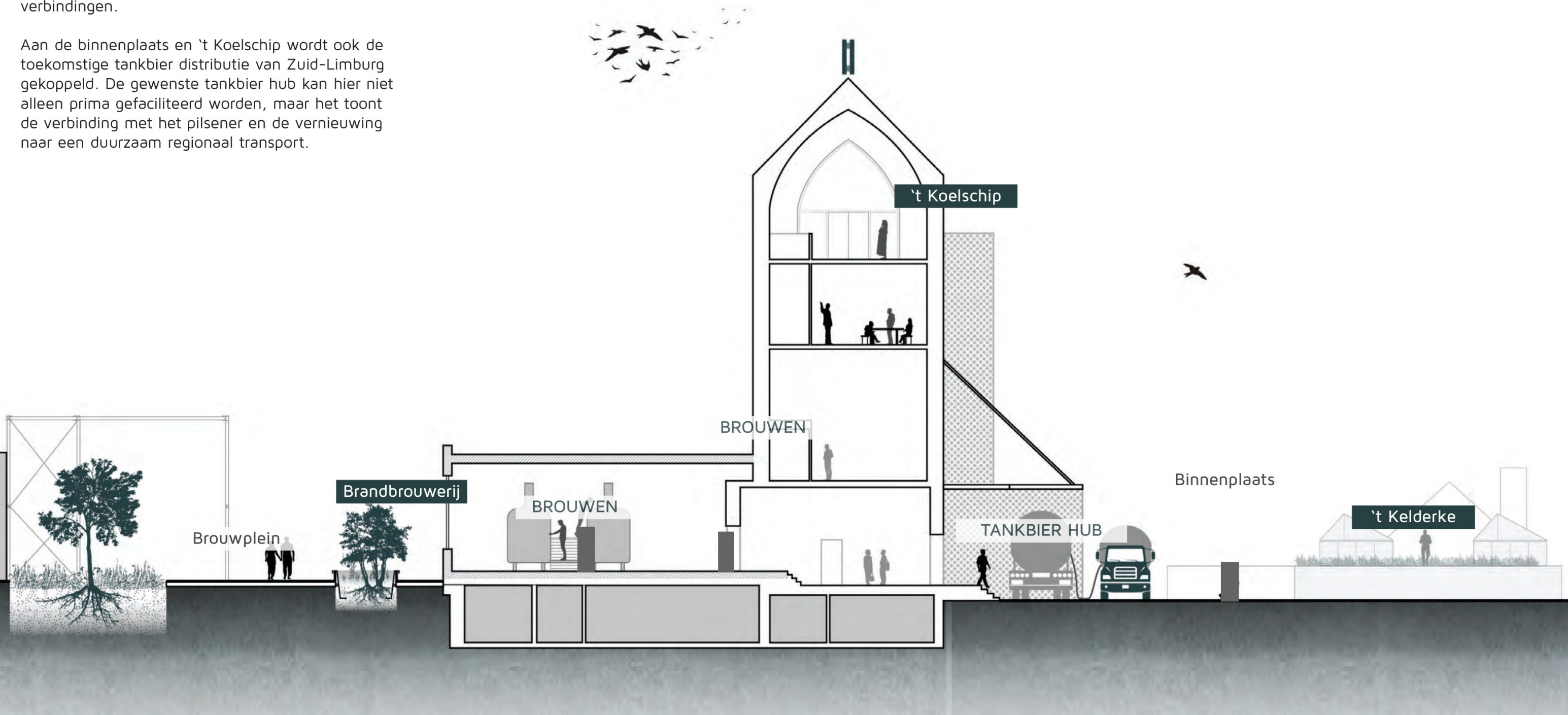


voorontwerp masterplan | 't Koelschip

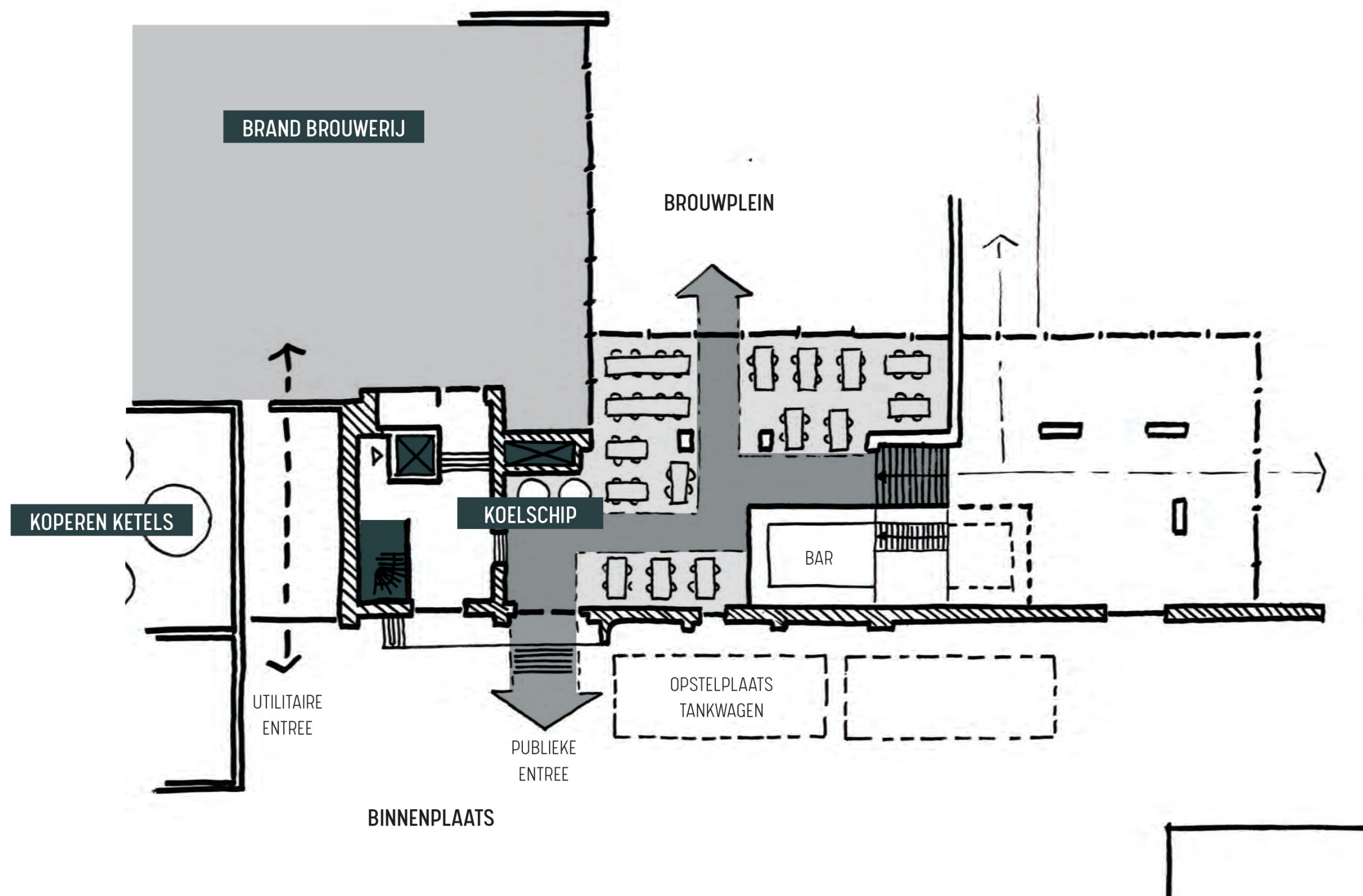
De Brandbrouwerij en 't Koelschip vormen samen het nieuwe hart van Brandbier. Hier wordt het ambachtelijke bier gebrouwen, geproefd en beleefd. Dit kloppende hart moet ook voorzien worden van ingrediënten en daarvoor wordt de binnenplaats weer geactiveerd. Door het verplaatsen van de leveringen en distributie kunnen we de brouwerijstraat ontzien en creëren we logische en compacte verbindingen.

Aan de binnenplaats en 't Koelschip wordt ook de toekomstige tankbier distributie van Zuid-Limburg gekoppeld. De gewenste tankbier hub kan hier niet alleen prima gefaciliteerd worden, maar het toont de verbinding met het pilsener en de vernieuwing naar een duurzaam regionaal transport.

In 't Koelschip kom je niet alleen in aanraking met het huidige ambacht van bierbrouwen, maar ook met de historie en de traditie van Brand bier. In de toren worden collecties en oude productie elementen getoond in ruimte zoals het voormalig laboratorium. Deze verdiepingen beiden naast hun functie als toonzaal ruimte voor het faciliteren van zakelijk meetings en workshops.



Principedoorsnede I-I



plattegrond +00: Entree vanaf binnenplaats

voorontwerp masterplan | 't Koelschip

Het veelzijdige programma van de nieuwe Brand brouwerij komt samen in 't Koelschip. Van bier brouwen en vergisten tot rondleidingen, ontmoeten en proeven.

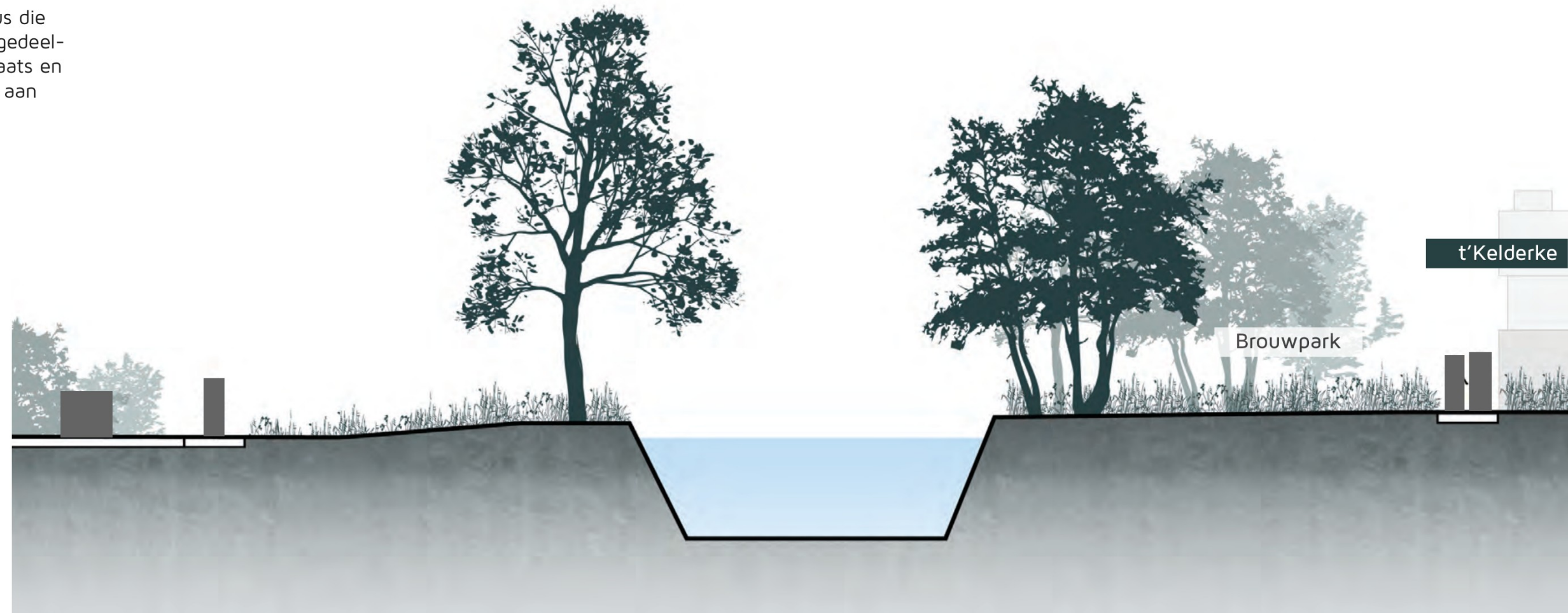
De minst actieve fase van het brouwproces, het vergisten is verplaatst naar de voormalige filterkamer. Door de opstelling van de tanks in deze ruimte benutten we de bestaande situatie en kan in de toekomst mogelijk opgeschaald worden.

Het brouwcafé is de spil in het nieuwe programma. Het startpunt voor een rondleiding langs de historie en traditie van de brouwerij. Het middelpunt voor een workshop of proeverij onder leiding van een van de brouwers. En natuurlijk de eindbestemming voor het nagenieten van de ambachtelijke bieren of regionale ingrediënten in het restaurant.

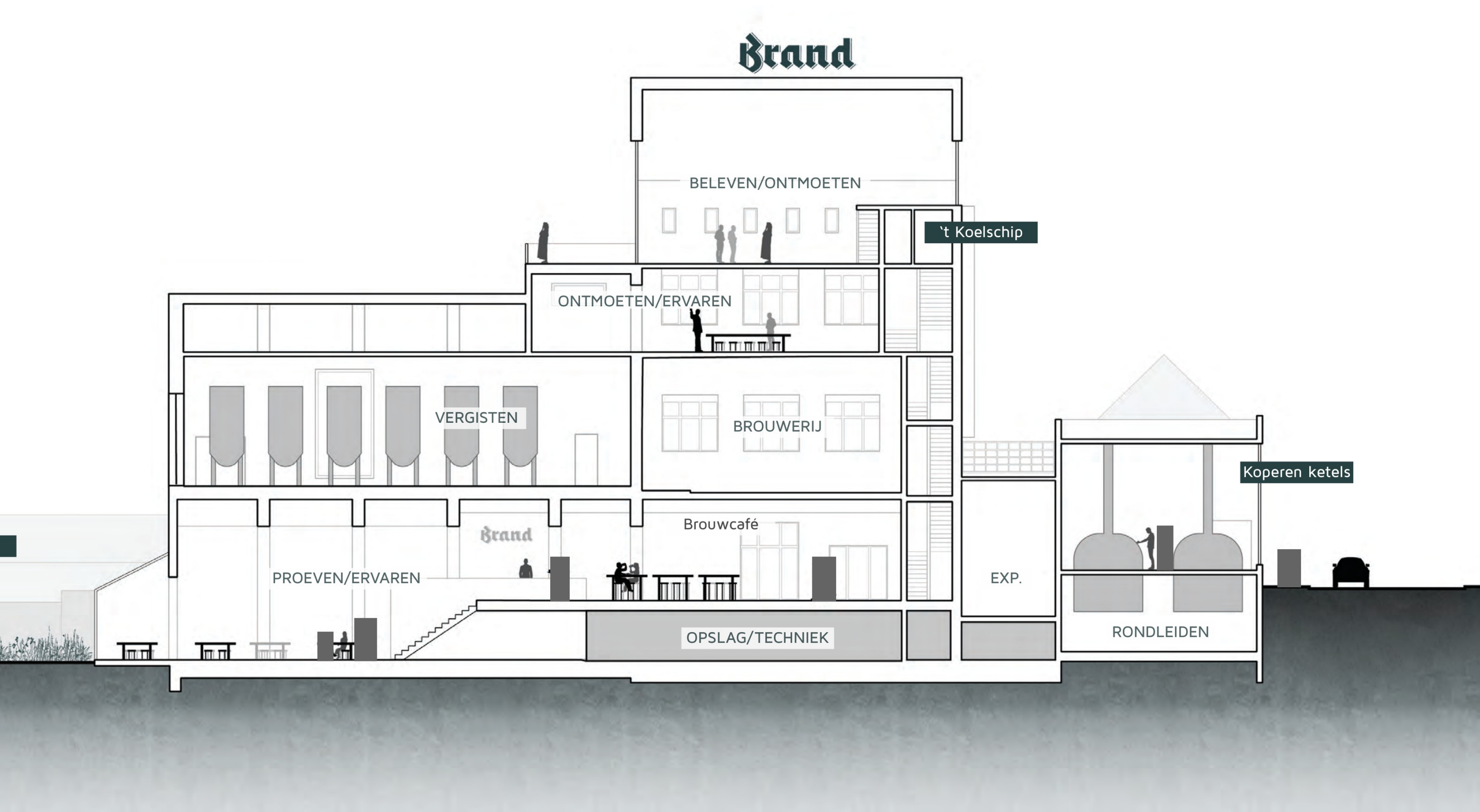
Het brouwcafé is gesitueerd op twee niveaus die ieder aansluiten op de omgeving. Het café gedeelte ontvangt haar gasten vanuit de binnenplaats en grenst aan de zuidwest zijde met het terras aan het brouwplein.

Door een serre-achtige aanbouw kunnen we de gasten het beste van beide werelden geven. Het industriële karakter van de voormalige brouwerij en het contact met het brouwpark en de omgeving via de glazen aanbouw. Dit contact wordt vergroot in het restaurant gedeelte, daar waar het brouwpark en het contact met de Geul optimaal is.

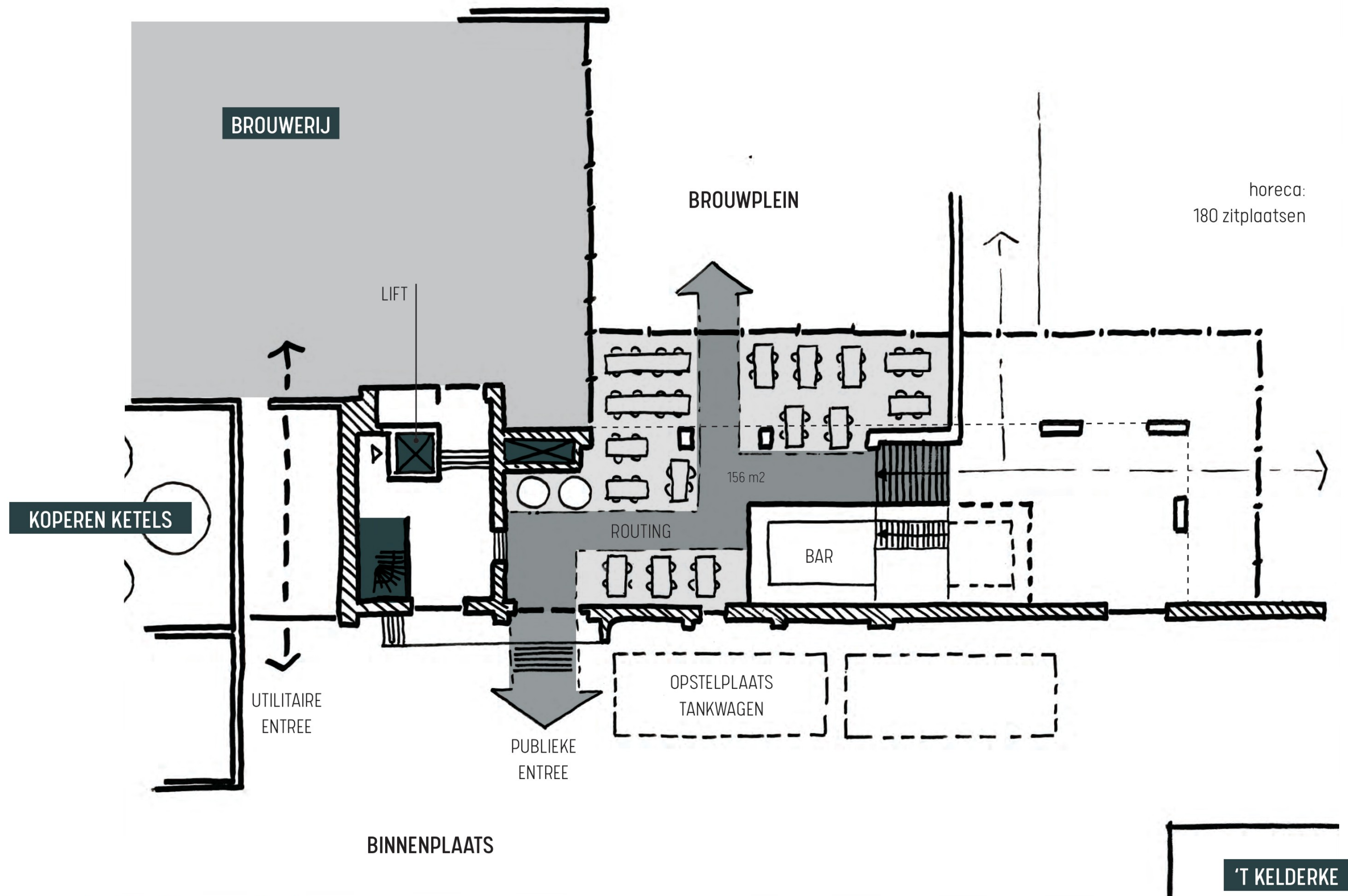
Naast het restaurantgedeelte wordt het onderste niveau gebruikt voor de opslag van de horeca en keuken, als ook de noodzakelijk praktische en technische ruimtes.



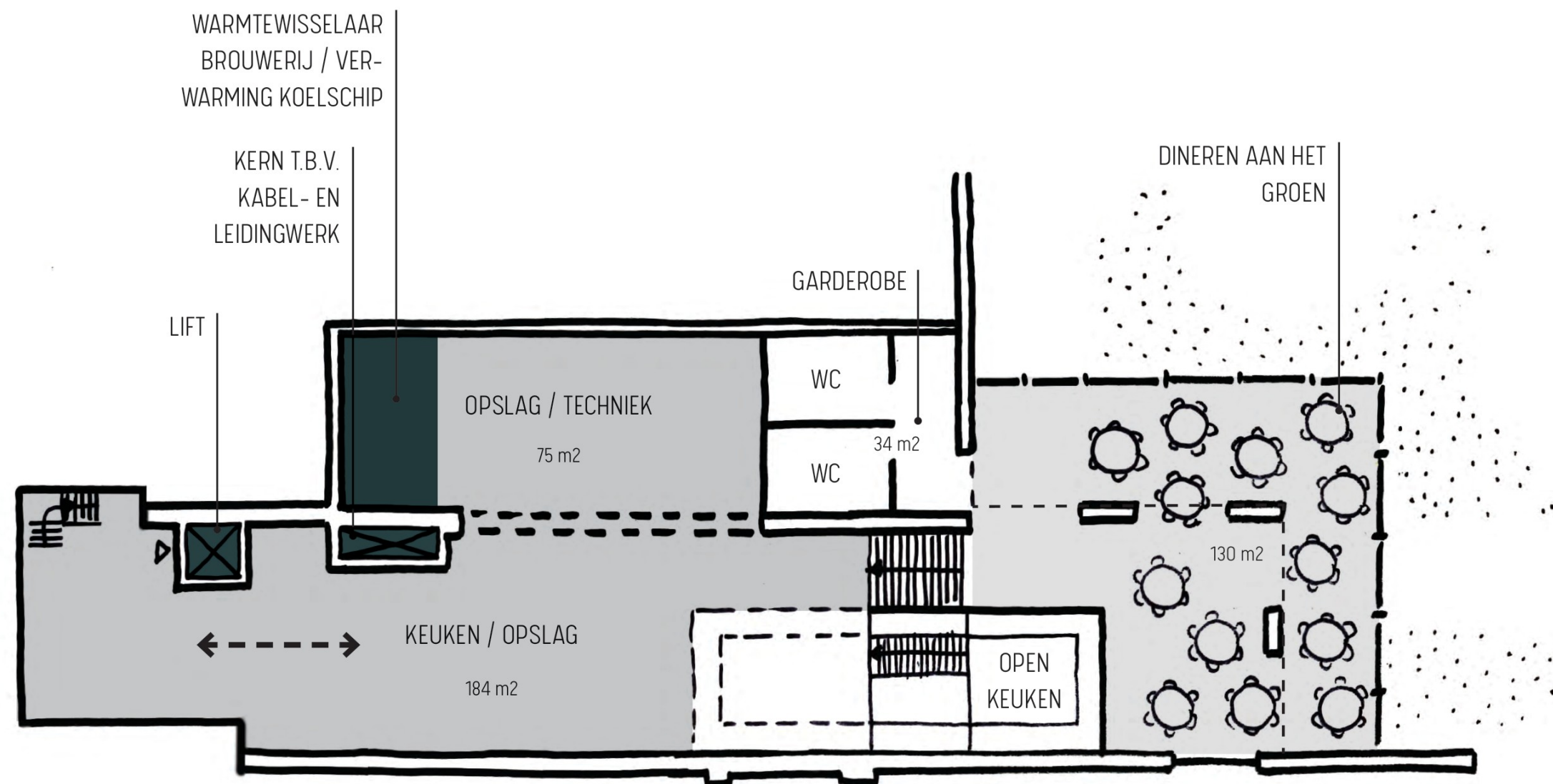
Principeddoorsnede A-A, Koelschip



voorontwerp masterplan | 't Koelschip



plattegrond +00: Brouwerijcafé

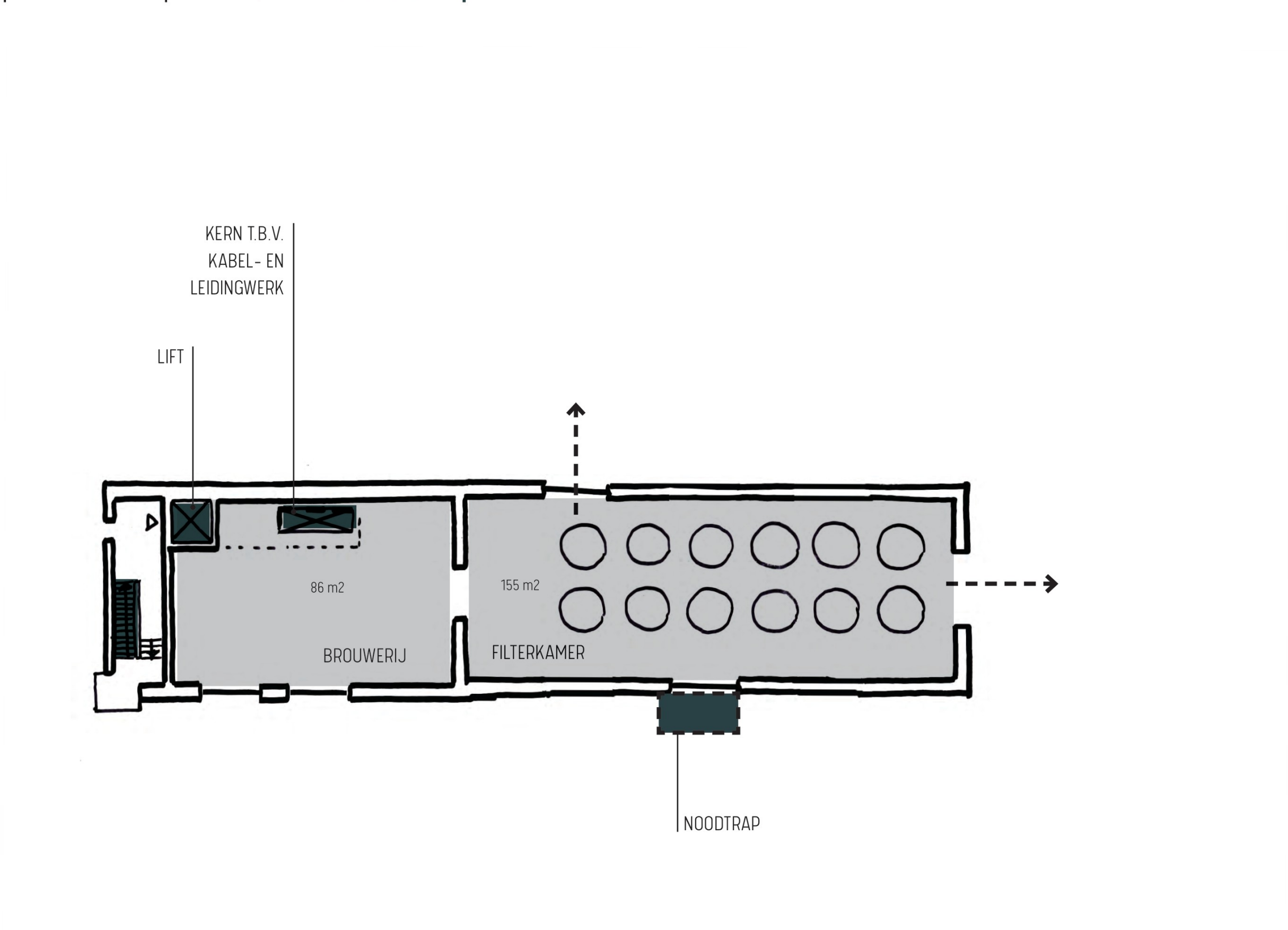


plattegrond -01: Restaurant, facilitaire ruimtes





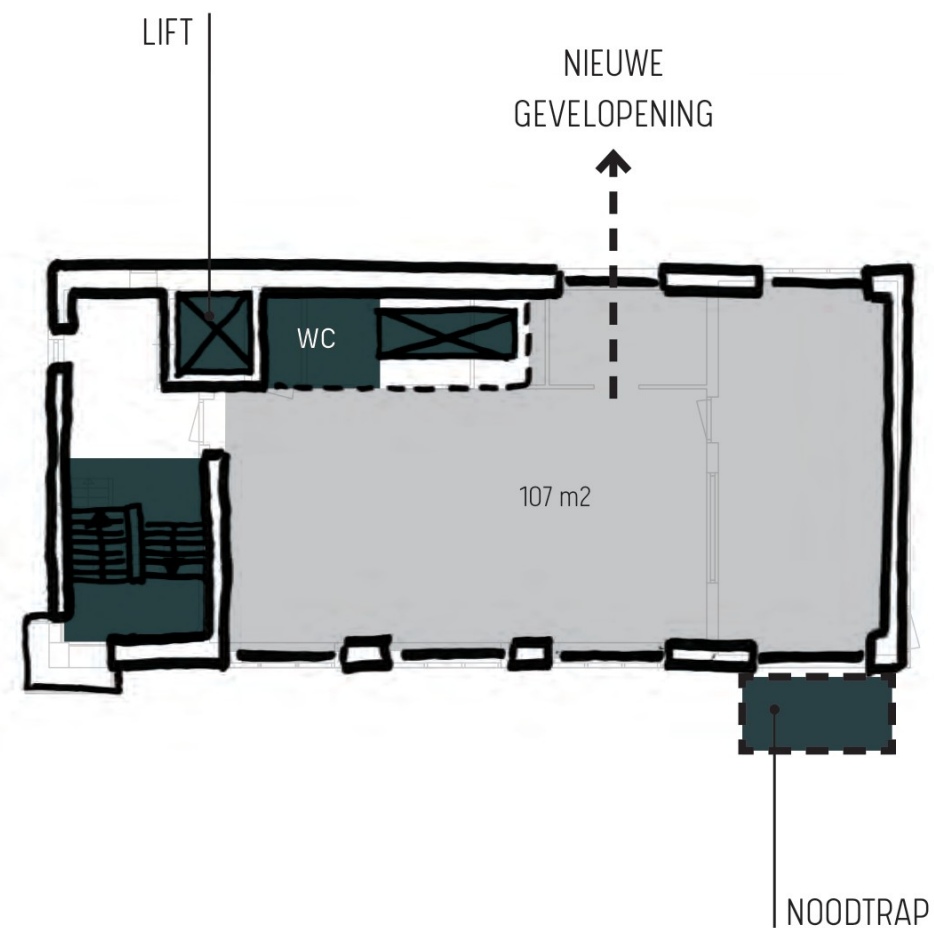
voorontwerp masterplan | 't Koelschip



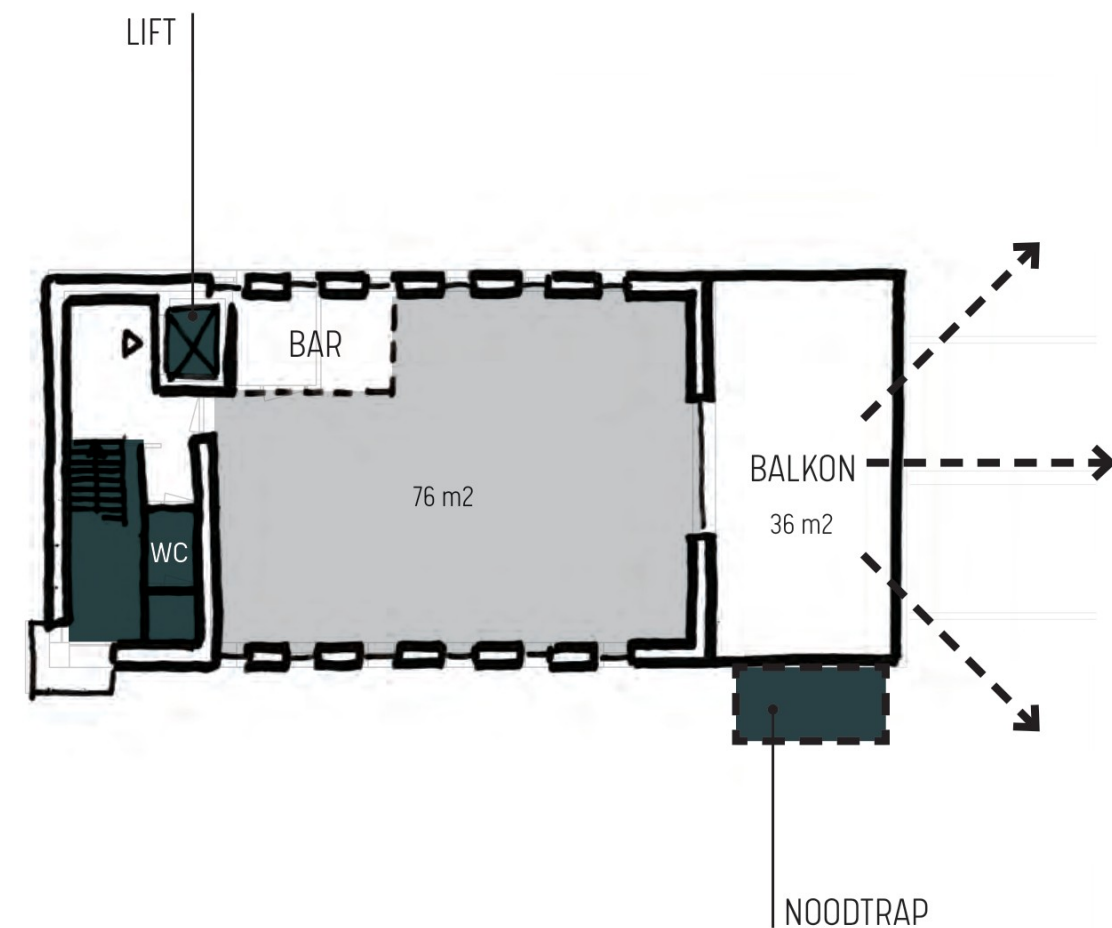
plattegrond +02: Filterkamer, labruimte, etc.

De verdiepingen van 't Koelschip vormen een mix van het brouwprocedee, de rondleiding, een museale setting in combinatie met het faciliteren van de zakelijk horeca. In deze ruimtes ontstaat een dynamiek tussen ambacht, traditie en vernieuwing zowel qua gebruik als de aankleding en sfeer van de ruimtes.

De bovenste verdieping, het voormalige koelschip, wordt getransfeerd tot een atelier met balkon en daarbij horen uitzicht over het Brouwpark en Geuldal. Een ideale plek voor een receptie of creatieve werksessie.



Plattegrond +03 | Workshop(s)



Plattegrond +04 | Atelier

voorontwerp masterplan | 't Koelschip



Sfeer en beleving Koelschip

Voor de authenticiteit van het interieur is het van belang om zoveel mogelijk bestaande elementen te behoeden van de sloop en ontmanteling. Van oude tanks en leidingen tot metertjes en zelfs de voorraad aan industriële tegels zijn allemaal de basisingrediënten voor het interieur concept.

Deze elementen zijn aangeduid, verzameld en reeds opgeslagen op de locatie.

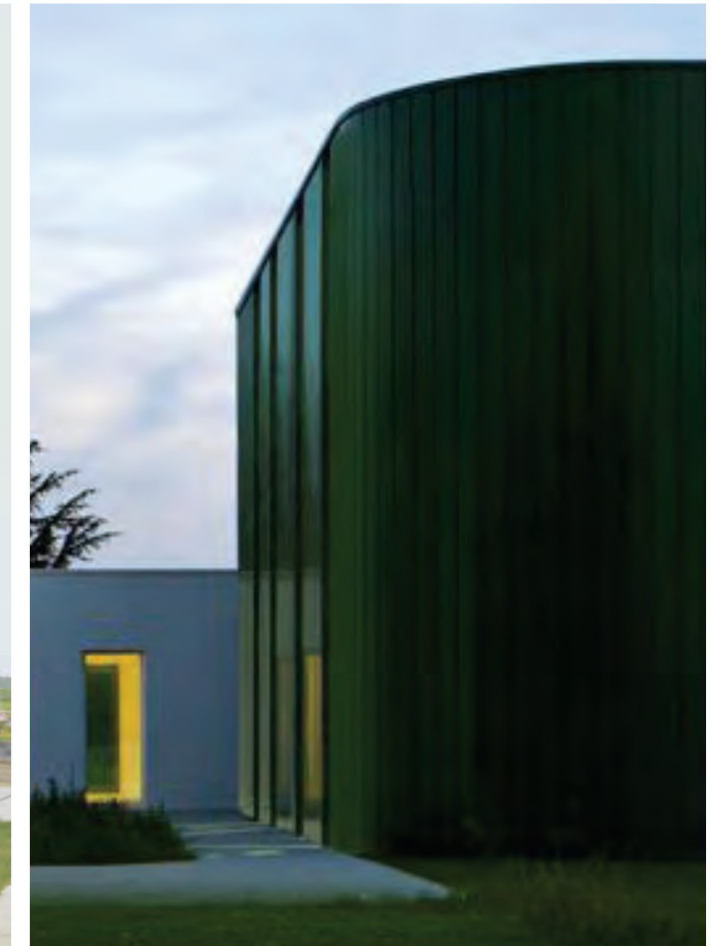


Sfeer en beleving Koelschip

voorontwerp masterplan | 't Koelschip

De nieuw te bouwen brouwerij, de noodtrapvoorziening, de aanbouw van het brouwcafé en 't Kelderke gaan een relatie aan met de bestaande bebouwing. Ook hier vertalen we relatie tussen traditie en vernieuwing, tussen bestaand en nieuwbouw. Dit doen we door aan te sluiten op het industriële karakter van de bestaande brouwerij, maar door dit met hedendaagse materialen te doen. Hierbij kiezen we voor een geometrische en heldere vormtaal en onbewerkte materialen.

De vernieuwing uit zich ook in het toelaten en inzetten van het vergroenen van daken en secundaire gevels. Ook kiezen we voor herkenbare types zoals kassen om de relatie tussen binnen en buiten, tussen industrie en landschap te tonen.



Materialisatie nieuwbouw

Planonderdelen



voorontwerp masterplan | t' Kelderke

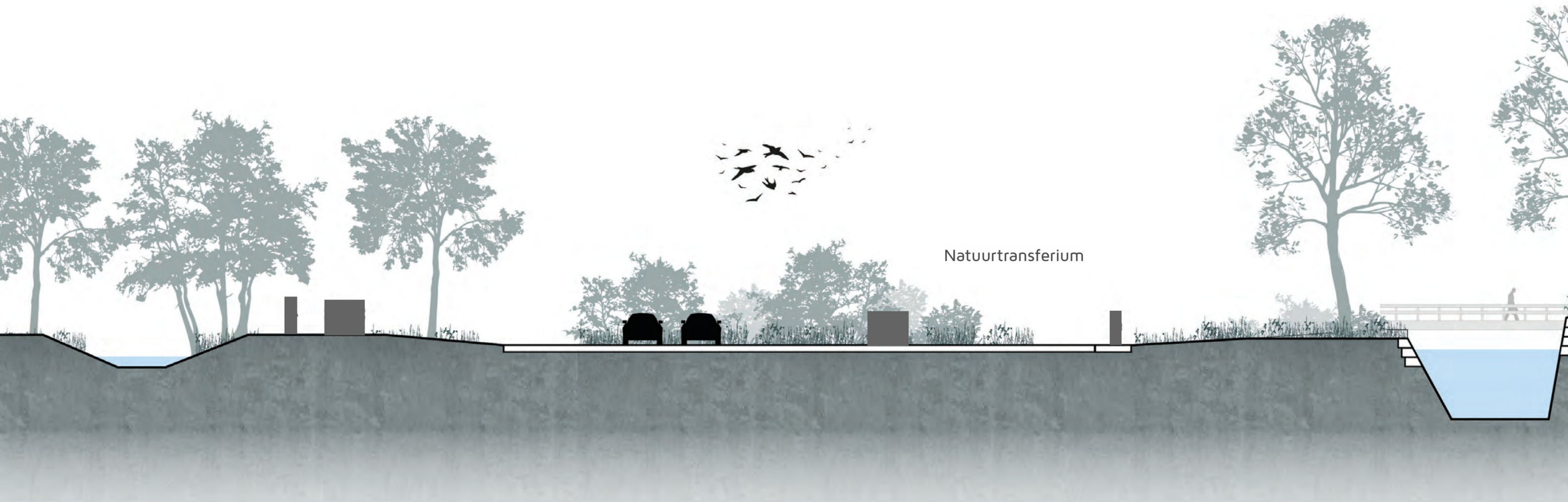
In 't Kelderke zijn de historische momenten van de Brand brouwerij ervaarbaar. Het exclusieve schenklokaal ontworpen door Jos Wierlders in de jaren 30 van de vorige eeuw ademt **ambacht** en **traditie** uit. Ambacht in de vele exclusieve details en geïntegreerde kunstwerken waar het interieur uit bestaat.

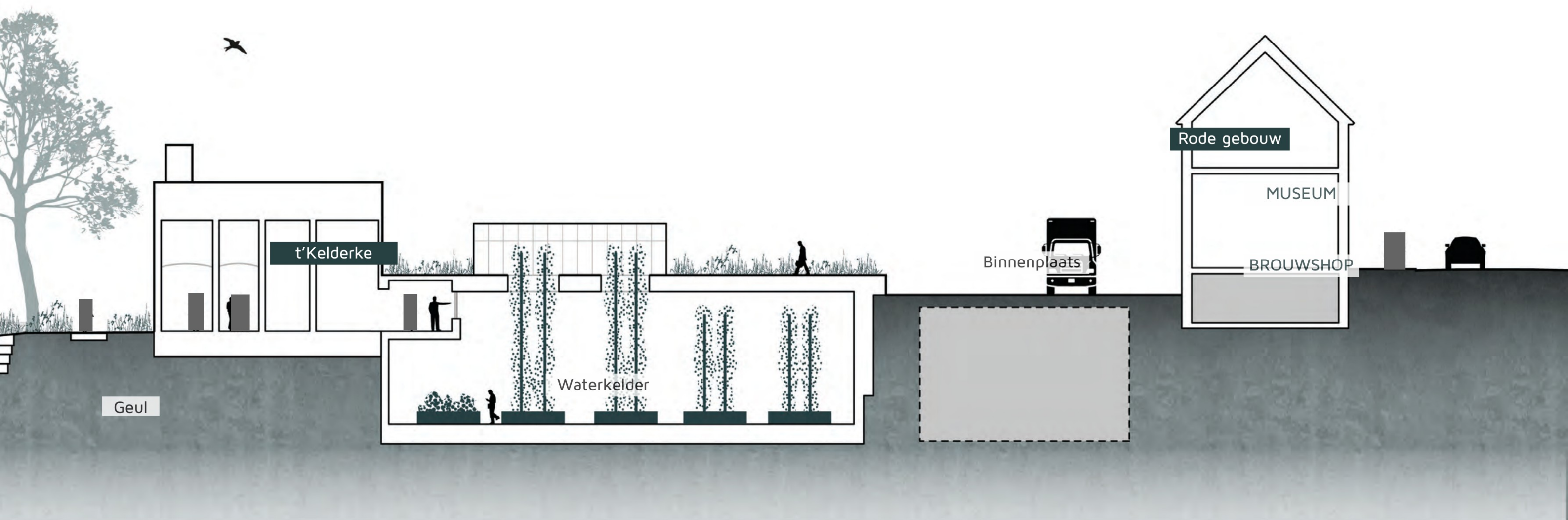
Omdat 't Kelderke door de bestaande brouwerij volledig ingebouwd is geraakt, komt dit kenmerkend pand na de ontmanteling weer vrij aan de Geul te liggen. Om 't Kelderke toekomstbestendig te maken zal er ook een hoge mate van **vernieuwing** en verduurzaming noodzakelijk zijn. Het renoveren van de buitenschil biedt de mogelijkheid om aan te sluiten bij de natuurlijke omgeving, terwijl het interieur de traditie en het ambacht in ere kan laten.

De aangrenzende waterkelder met de voormalige bronput vormt een onderdeel van de toegang tot 't Kelderke. Door het maken van nieuwe openingen in de tussenwand en het open maken van bestaande sparingen in het betondek ontstaat een verrassend lichte kelderbak. Door de enorme diepte van dit kelderdeel ontstaat hier de mogelijkheid om bijv. hop te verbouwen, een gewas dat hier prima verbouwt zou kunnen worden.

Het voormalig woonhuis van de familie Brand behoort tot het culturele erfgoed van de brouwerij en het dorp Wijlre. Het zal ook in de toekomst onderdeel blijven van de rondleiding en als museum fungeren.

De begane grond is de ideale locatie voor het positioneren van de brouwshop. In deze opstelling, met eigen toegangsdeur aan de straatzijde kan de shop zelfstandig functioneren en de verkoop van merchandise en lokaal gebrouwen bieren gaan uitbreiden. Hierdoor kunnen bezoekers en passanten thuis verder genieten van de ambachtelijke bieren.





voorontwerp masterplan | t' Kelderke



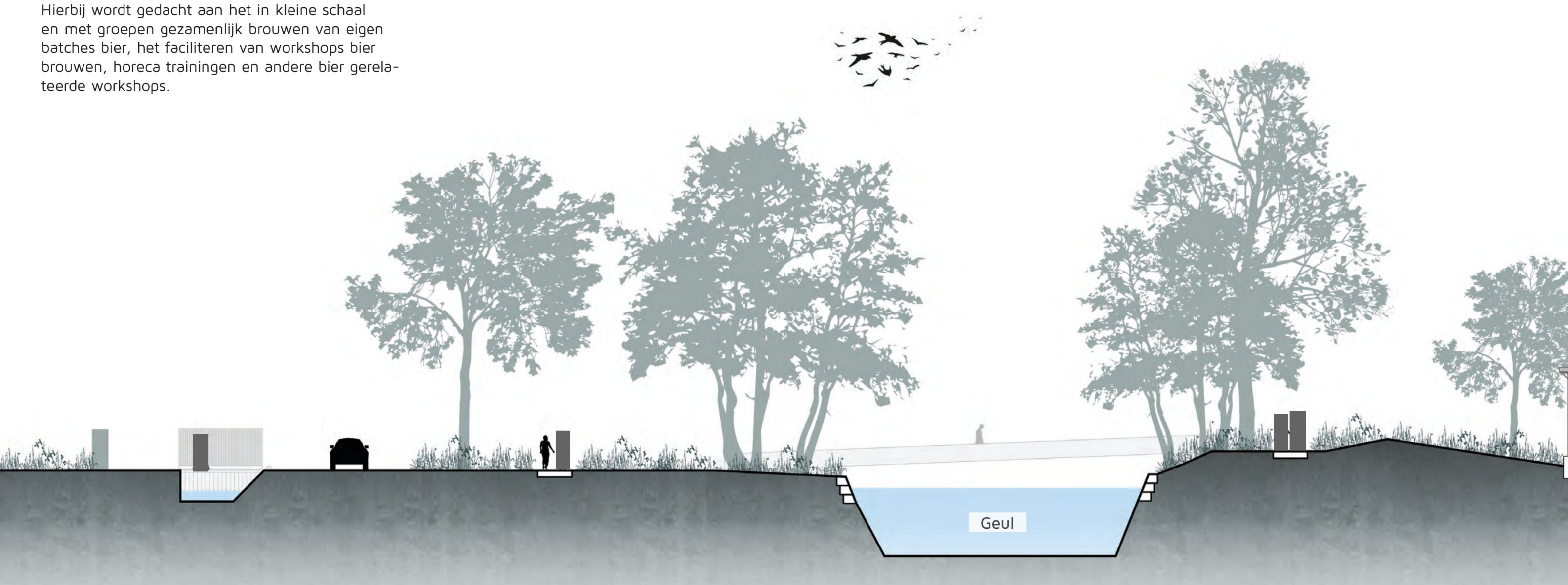


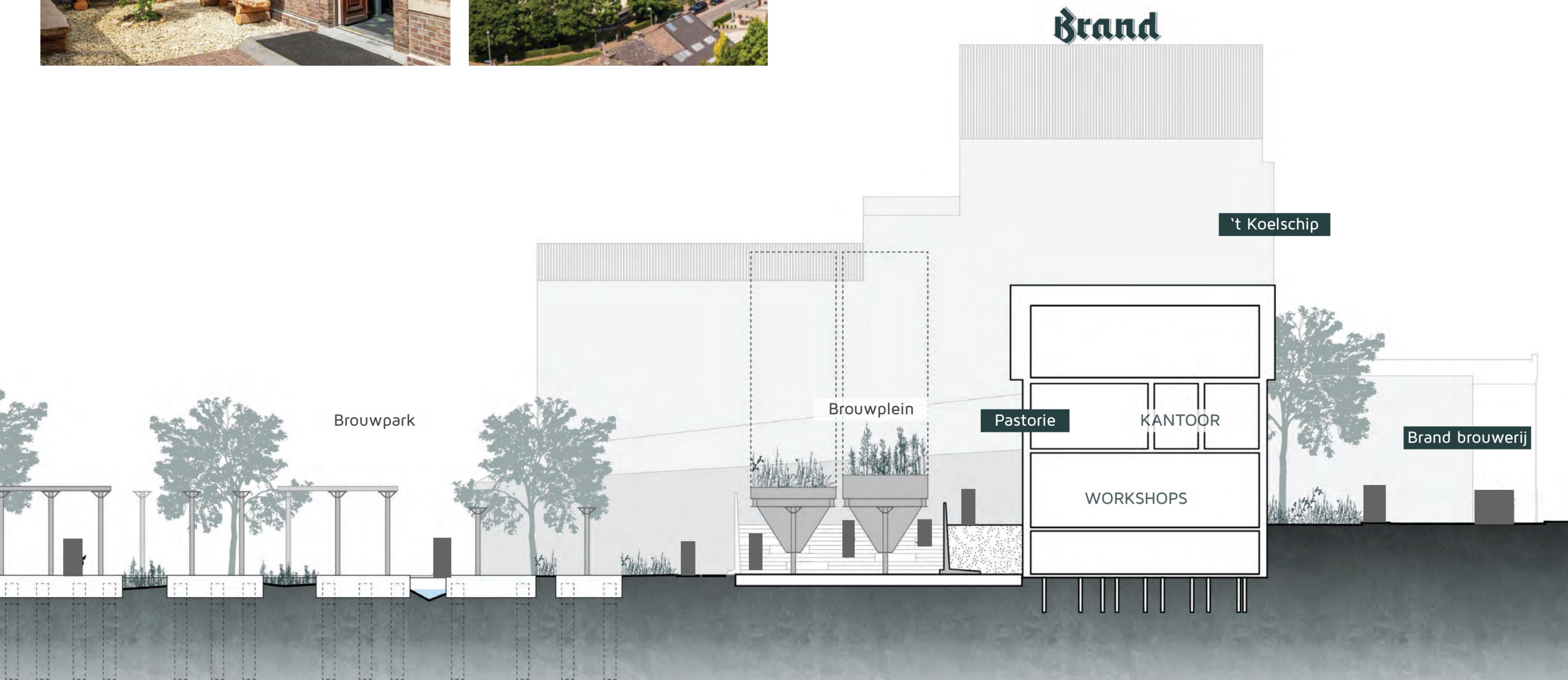
voorontwerp masterplan | Pastorie

De pastorie, het huidige proeflokaal met de kantoren van Brand bier vormt momenteel de plek waar ontvangen en geproeft wordt. Deze functie zal het gedurende de ontmanteling van de brouwerij blijven vervullen. Ook zullen de aanwezige brouwketels hier voorlopig blijven staan.

Wanneer de transitie echter voltooid is zal de horeca functie hier vervangen dienen te worden en zullen ook de brouwketels richting de nieuwe brouwerij verhuizen. De huidige ruimtes die hierdoor vrijkomen dienen op een andere manier gebruikt te gaan worden.

Hierbij wordt gedacht aan het in kleine schaal en met groepen gezamenlijk brouwen van eigen batches bier, het faciliteren van workshops bier brouwen, horeca trainingen en andere bier gerelateerde workshops.





voorontwerp masterplan | Brand brouwerij - buitenruimte

Door het verdwijnen van de grootschalige brouwerij bestaat een groot deel van het plangebied uit buitenruimte. Omdat deze ruimte zich in een beekdal bevindt ontstaat hier een spannende wisselwerking tussen landschap en de voormalig grootschalige brouwerij.

Bij het ontwerpen van de in de toekomstig vrij toegankelijke buitenruimte hebben we ook de thema's ambacht, traditie en vernieuwing leidend laten zijn. In de ontmanteling resulteert dit in het behoud van aanwezige elementen. Sommige van deze elementen zijn herkenbaar, andere worden in een andere vorm hergebruikt.

Na jaren van brouwen van bier met grondwater als basis ingrediënt, kiezen we nu ook nadrukkelijk voor water als een van de hoofdthema's in relatie tot de beleving van de buitenruimte. Niet alleen is hoogwaterveiligheid in het Geuldal een maatschappelijk thema, ook het vasthouden en laten infiltreren van regenwater krijgt de noodzakelijk aandacht.

Het groene karakter van de buitenruimte sluit zoveel mogelijk aan bij de landschappelijk rijkdom en de inheemse ecologie. Dit wordt aangevuld met soorten welke refereren aan de ingrediënten die gebruikt kunnen worden in het brouwproces.





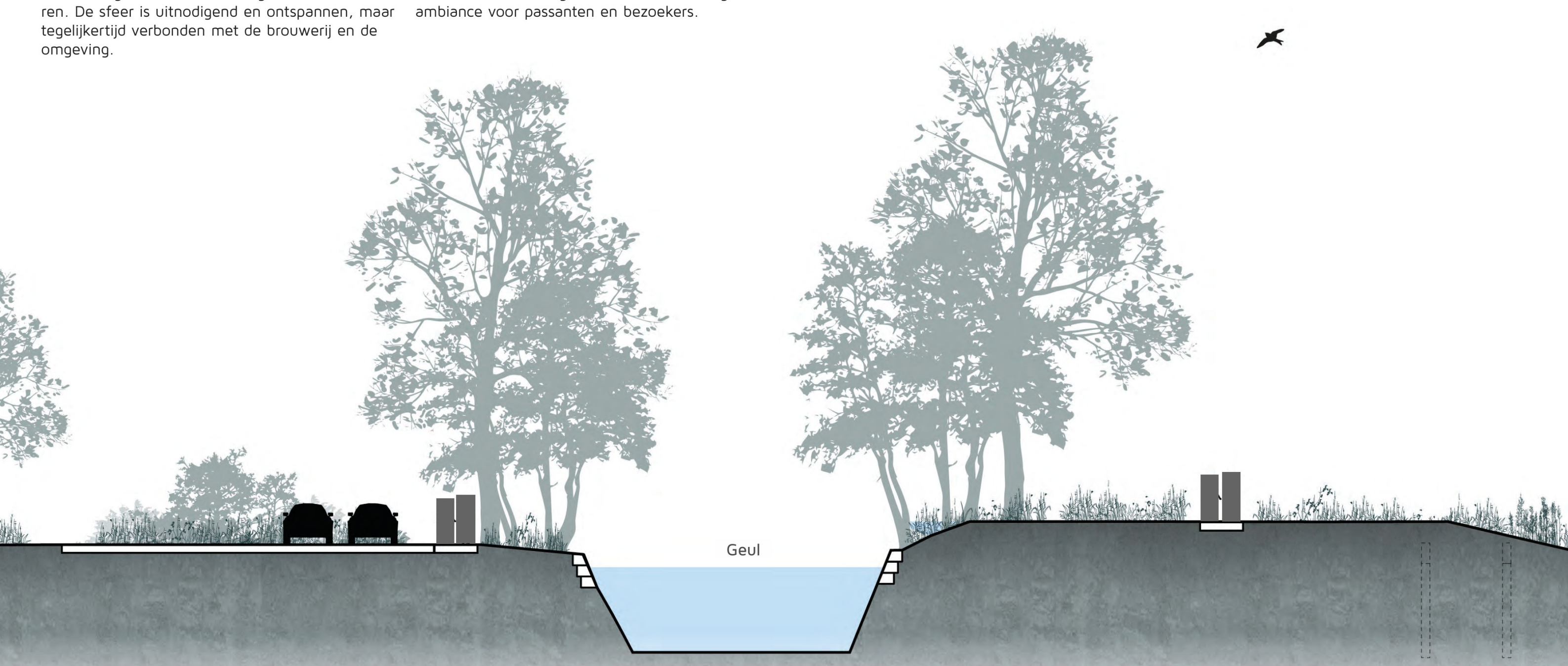
voorontwerp masterplan | Brouwplein

Het brouwplein vormt de schakel tussen Brouwerijstraat en brouwpark. Bezoekers komen hier tussen de nieuwe brouwerij en het stalen geraamte van het voormalig energiegebouw aan op het verhoogde terras. Hier krijgen ze een overzicht op het park, de Geul, maar ook de brouwketels van de brouwerij en natuurlijk op het brouwcafé.

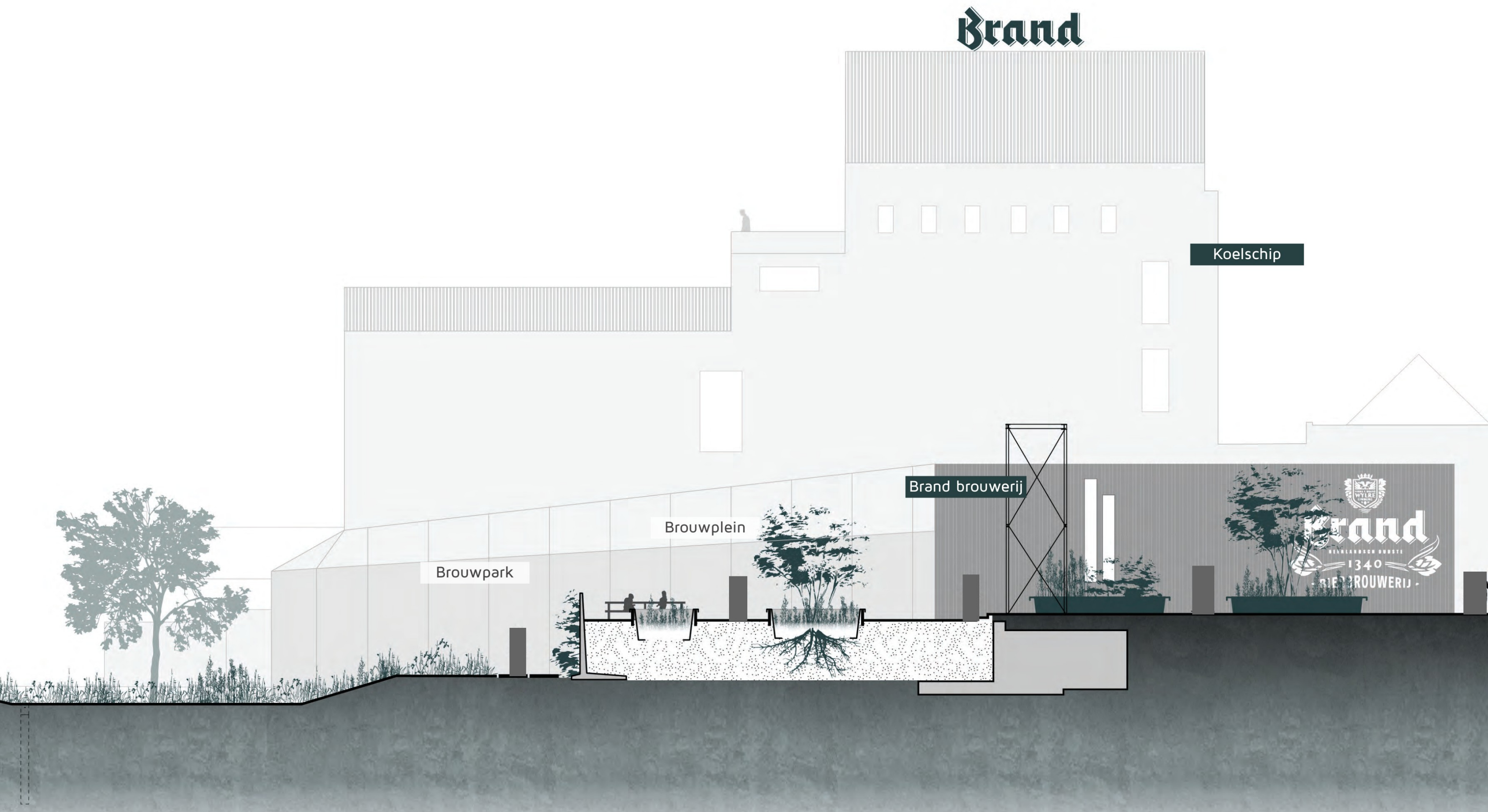
Op dit terras kunnen bezoekers in een bijzondere ambiance genieten van lokaal gebrouwen bieren. De sfeer is uitnodigend en ontspannen, maar tegelijkertijd verbonden met de brouwerij en de omgeving.

Het terras wordt ingericht met hergebruikte vergistingsbakken en tanks, waartussen de banken en tafels opgesteld staan. De beplanting in de bakken en tussen de verharding bestaat uit vaste kruiden/planten, heesters en bomen.

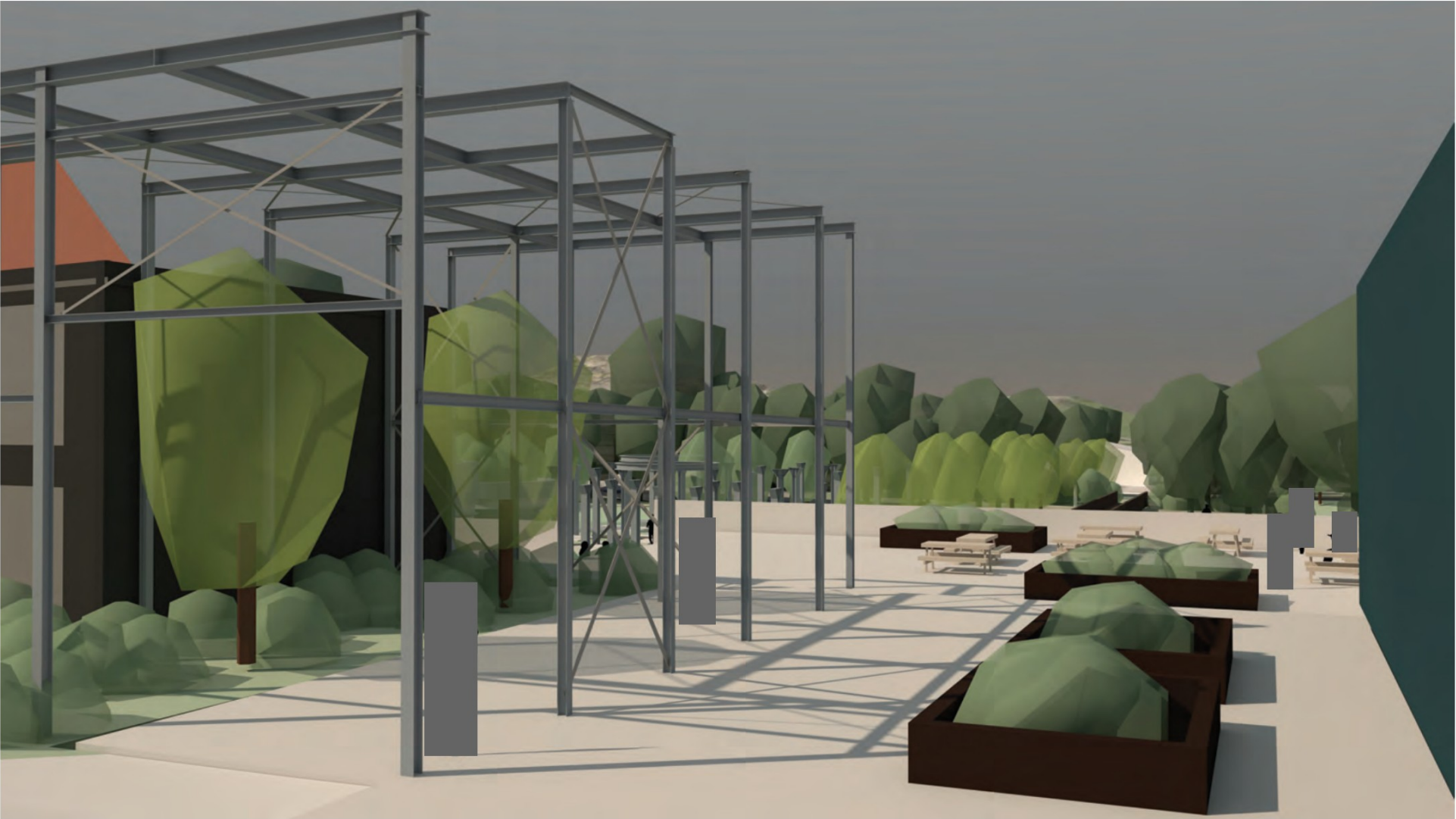
De verharding refereert aan de hexagonale tegels van de brouwerij, maar laat tegelijk het regenwater in de bodem infiltreren. Industriële materialen in combinatie met het groen creëren een aangename ambiance voor passanten en bezoekers.



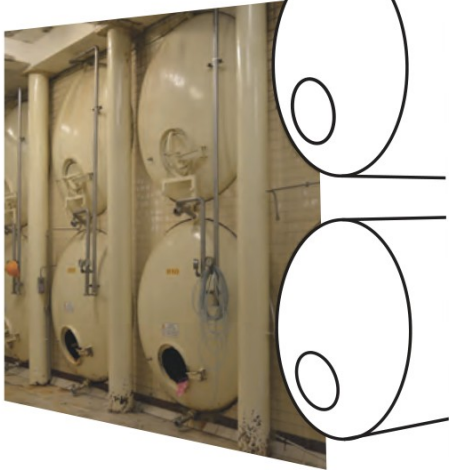
Principedoorsnede D-D



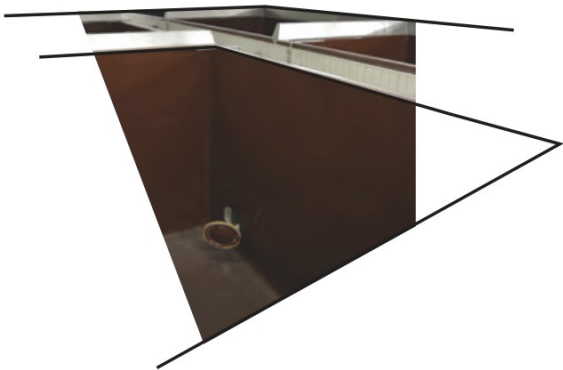
voorontwerp masterplan | Brouwplein



bestaande opslag tanks



bestaande vergisting tanks



De tot plantenbakken om te vormen tanks en vergistingsbakken uit de brouwerij van de jaren 70.



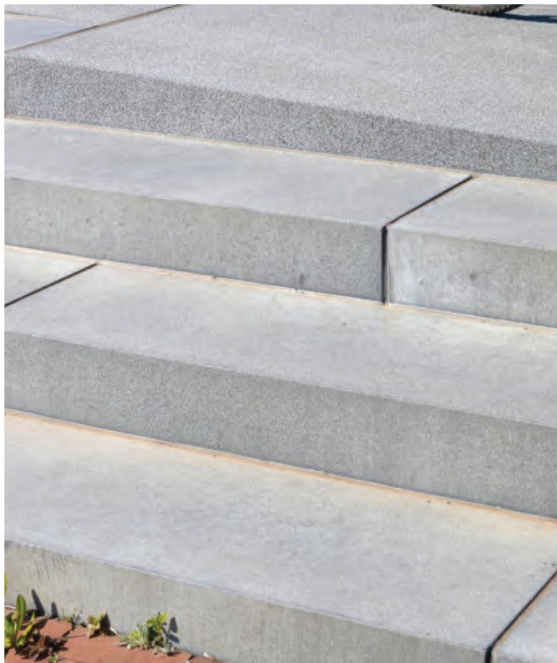
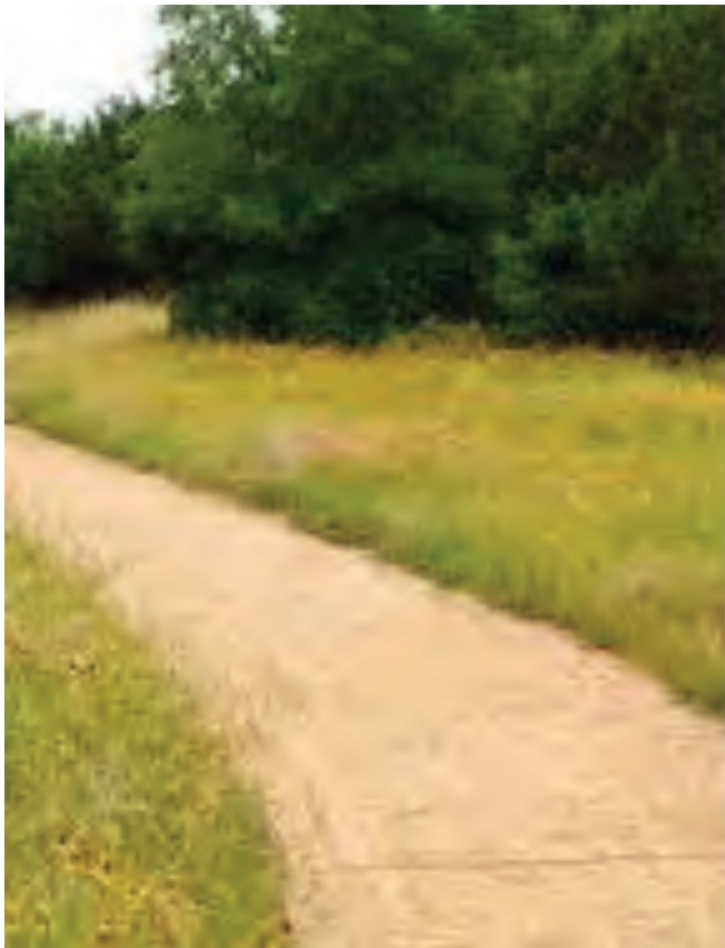
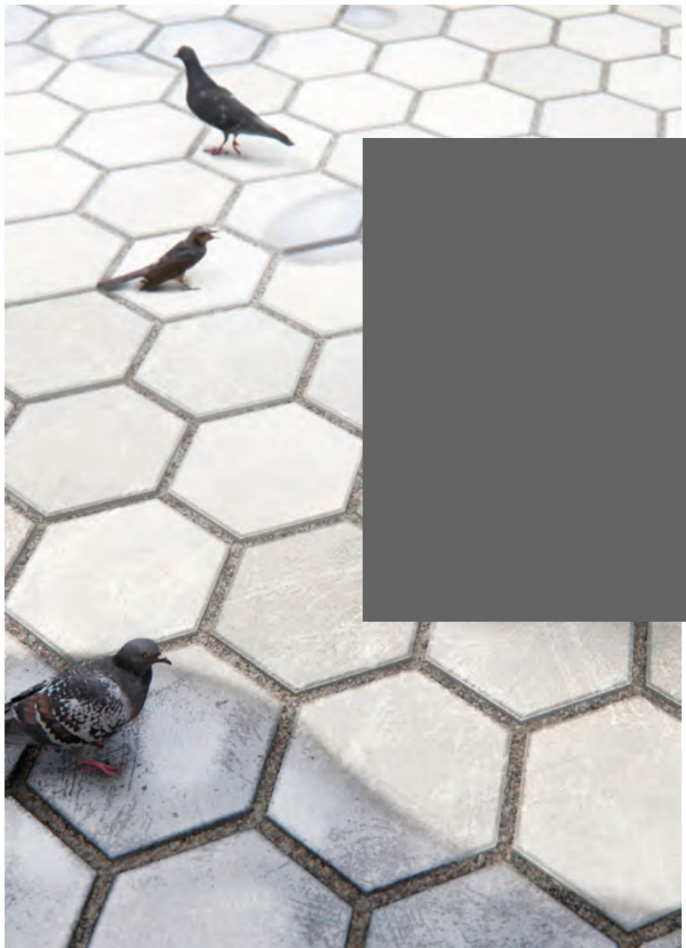


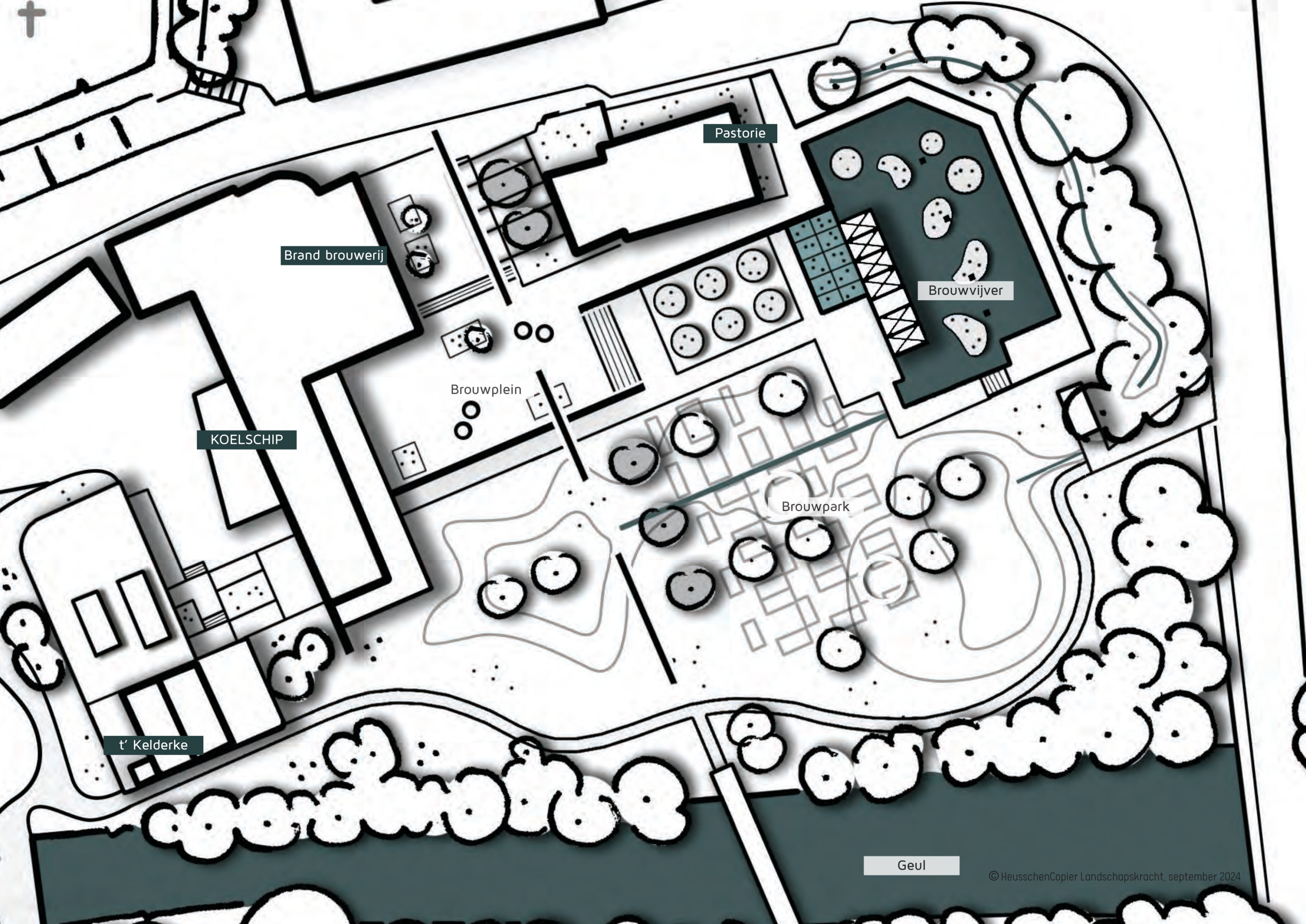
voorontwerp masterplan | Brouwplein

Het brouwplein kenmerkt zich door materialisatie die aansluit bij het industriële verleden en hedendaags gebruik. Hier is sprake van de toepassing van materialen als beton en staal, in een herkenbare en onbewerkte vorm. Ook wordt gekozen voor een vormtaal met geometrisch herkenbare en heldere patronen.

Wel zorgen we voor vernieuwing door het toepassen van water doorlatende bestrating en voegen we een nieuw Brand groen kleurpallet toe aan de gevel van de nieuwe brouwerij.

De grote trap samen met de keerwand wordt uitgevoerd in prefab betonnen elementen. De overige paden door het park worden voorzien van een halfverharding die past bij de meer natuurlijk setting van de oever.





Pastorie

Brand brouwerij

Brouwvijver

Brouwplein

KOELSCHIP

Brouwpark

t' Kelderke

Geul

voorontwerp masterplan | Brouwvijver

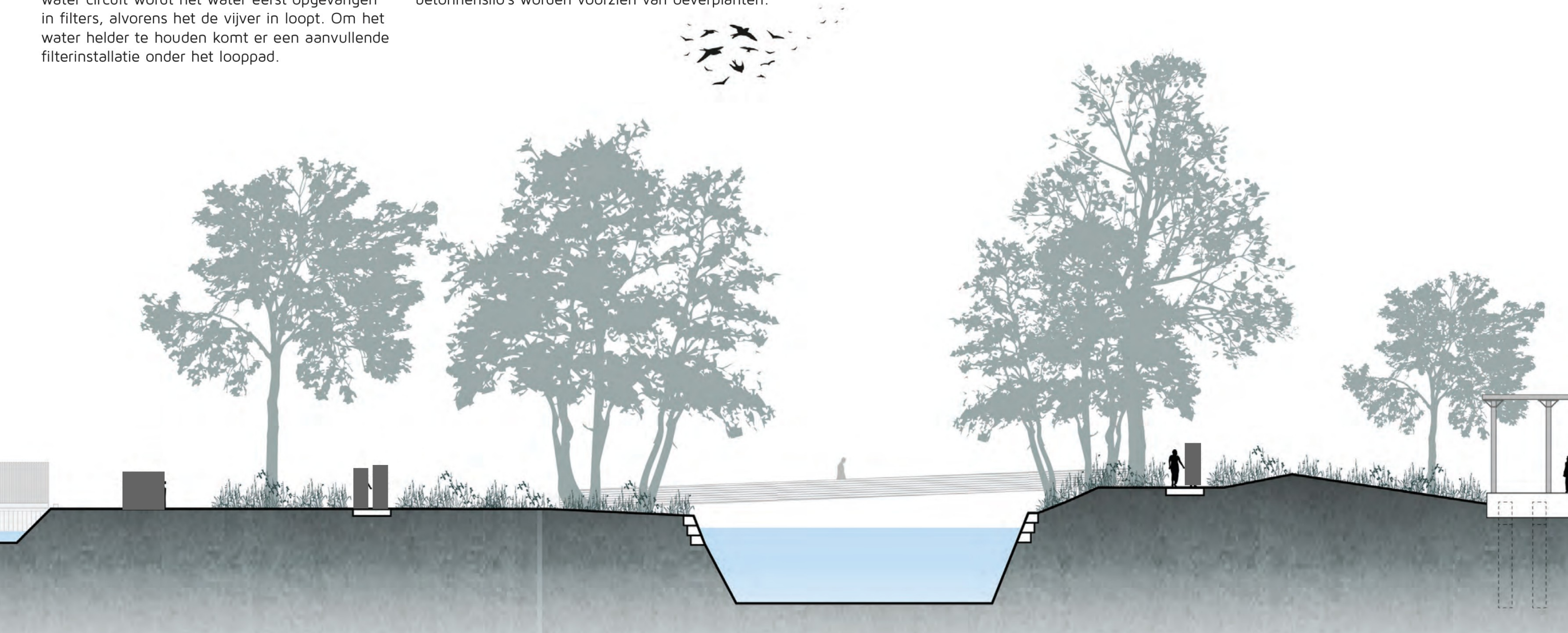
De brouwvijver komt tot stand door noodzaak van het laten zitten van de bestaande kelder van het huidige brouwhuis. Hierdoor blijft de markante vorm behouden en zorgt de bestaande rondgang voor herkenning van menig bezoeker. Door het laten zitten van enkele brouw- en beslagketels wordt dit beeld nogmaals versterkt.

De vijver fungeert als een filter, opvang en overstort van het regenwater van alle te behouden gebouwen. Door middel van een nieuw hemelwater circuit wordt het water eerst opgevangen in filters, alvorens het de vijver in loopt. Om het water helder te houden komt er een aanvullende filterinstallatie onder het looppad.

De brouwketels worden herplaats tot aan de waterlijn en voorzien van vaste planten. De planten zoals wilde eenkoorn, wilde emmer en haver refereren aan oergranen en daarmee de ingrediënten van het brouwproces. Per omgeving (nat of droog) zullen deze soorten terugkomen in de beplanting van de tanks en silo's, aangevuld met inheemse kruiden en vaste planten.

Ter plaatse van de te handhaven kolommen komen drijvende planten en de trechters van de betonnensilo's worden voorzien van oeverplanten.

De brouwvijver laat zien hoe het regenwater opgevangen kan worden om daarna door een overstort weer in de bodem te infiltreren via de lagere gedeeltes van het brouwpark. De vernatting die hierdoor optreedt past bij het natuurdoeltype van een beekdal, terwijl het tegelijkertijd onderdeel is van het watersysteem waar de brouwerij altijd haar bier mee heeft gebrouwen.



Principeddoorsnede G-G, brouwvijver



wilde haver



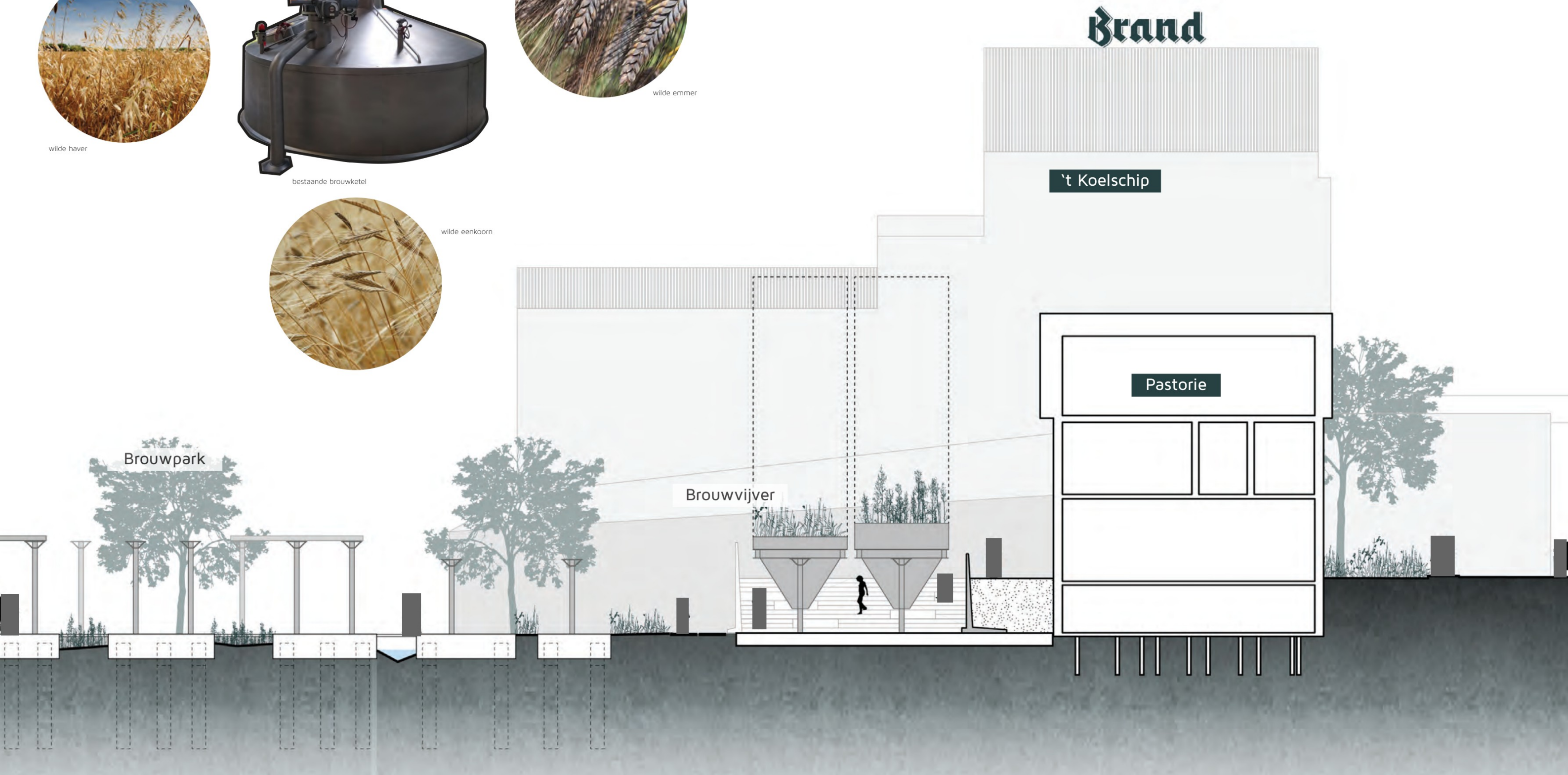
bestaande brouwketel



wilde emmer

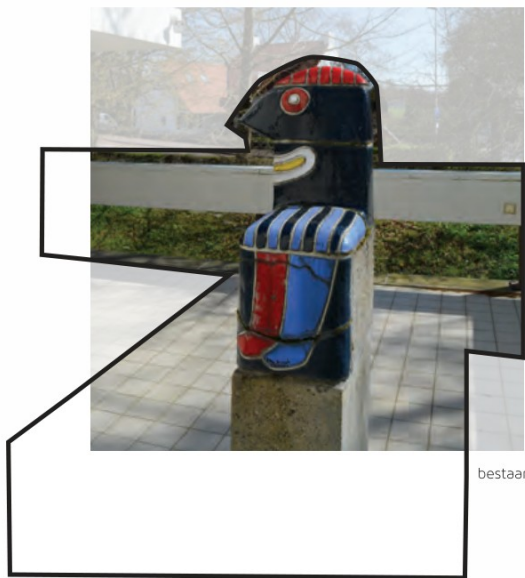
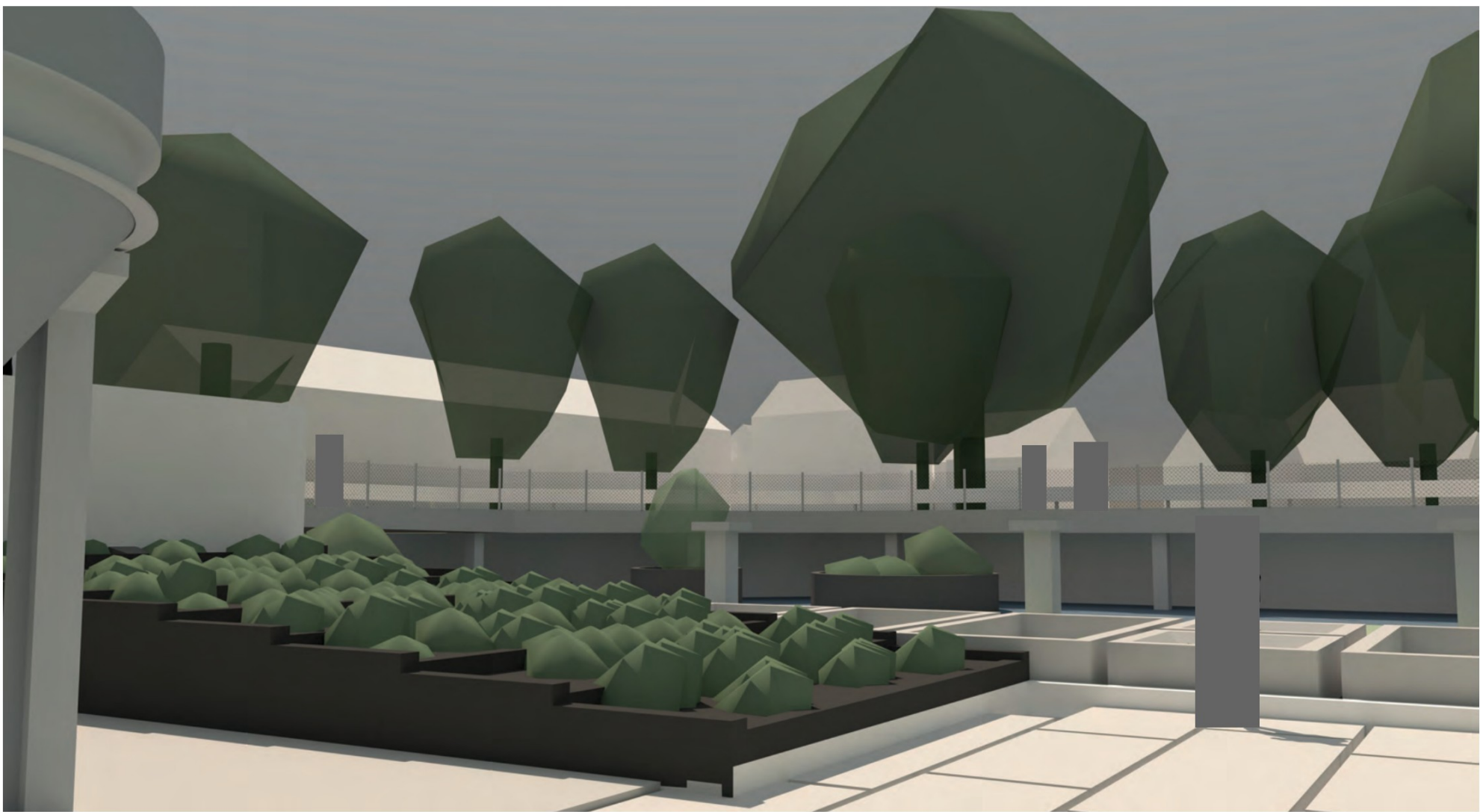


wilde eenkoorn

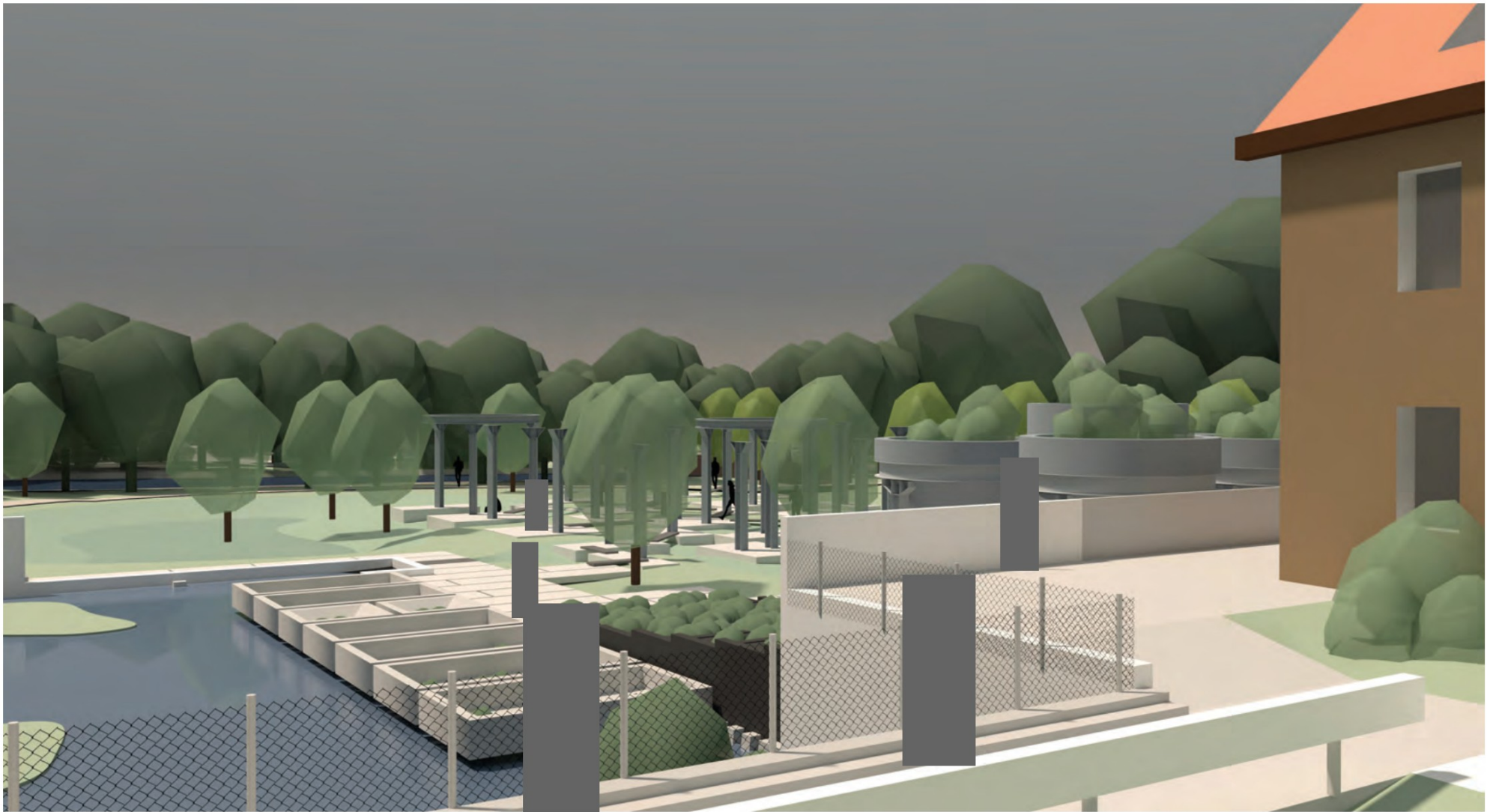


voorontwerp masterplan | Brouwvijver





bestaande rondgang



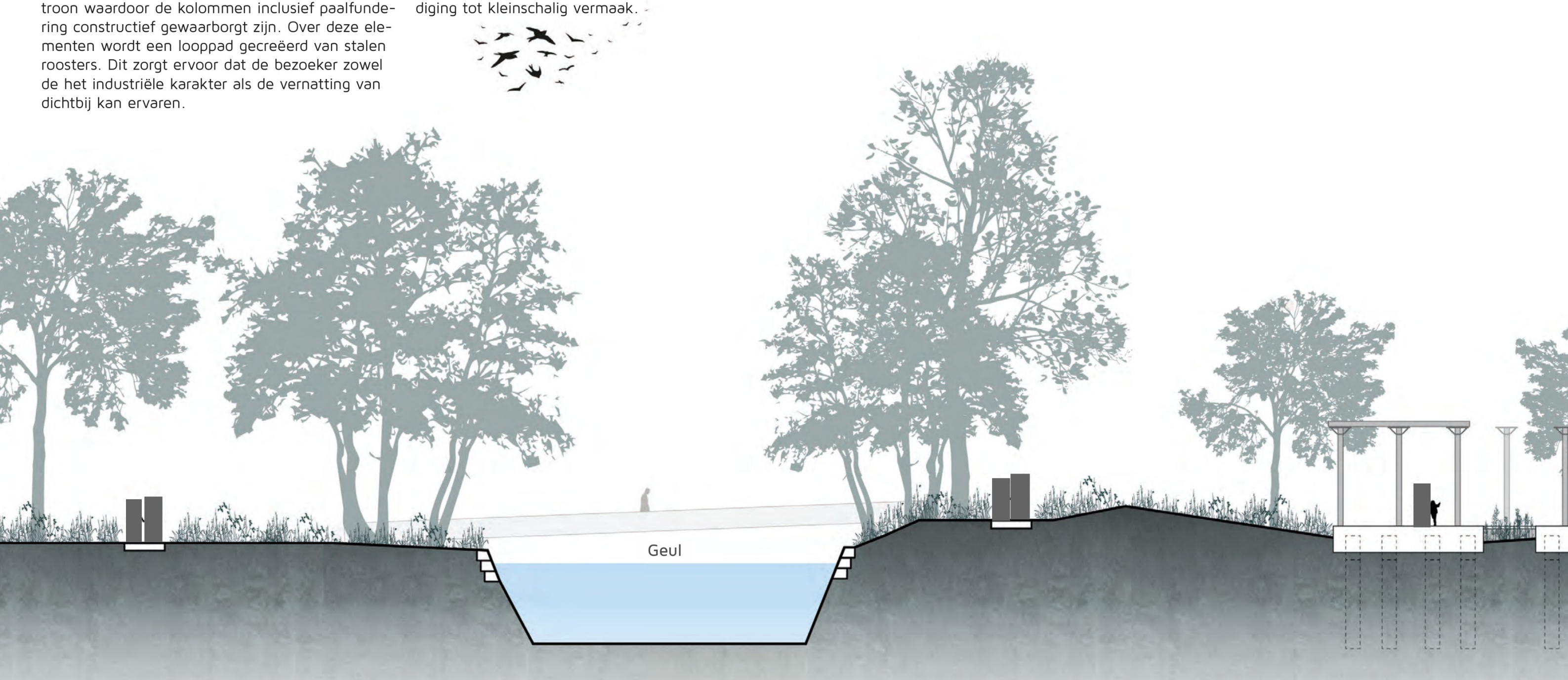
voorontwerp masterplan | Brouwpark

Het brouwpark wordt gekenmerkt door het kolommenbos. Deze stalen kolommen zijn restanten van de grote CKT tanks die hier de ingredienten van het bier hebben opslagen. Door het handhaven van de kolommen en enkele stalen ringen blijft dit herkenbaar, maar biedt het tegelijk ruimte aan het vernatten van de bodem.

De bestaande vloer wordt ingezaagd tot een patroon waardoor de kolommen inclusief paalfundering constructief gewaarborgt zijn. Over deze elementen wordt een looppad gecreëerd van stalen roosters. Dit zorgt ervoor dat de bezoeker zowel de het industriële karakter als de vernatting van dichtbij kan ervaren.

De kleinere CKT's, achter de pastorie zijn in zijn open gesneden en teruggeplaatst. Deze ruimte behoudt de oude industriële vloer en de tanks worden voorzien van een droogteminnende beplanting.

Haaks op deze ruimte komt een brede trappenpartij die de verbinding vormt met het brouwterras. Hierdoor ontstaat een kleine tribune en de uitnodiging tot kleinschalig vermaak.



Principedoorsnede C-C

Het terrein wordt geprofileerd en beleefbaar gemaakt door het inzaaien van een ecologisch bij het beekdal passend kruidenmengsel. Het park wordt voorzien van vochtminnende planten en extra bomen en struiken die passen bij het karakter van een beekdal.

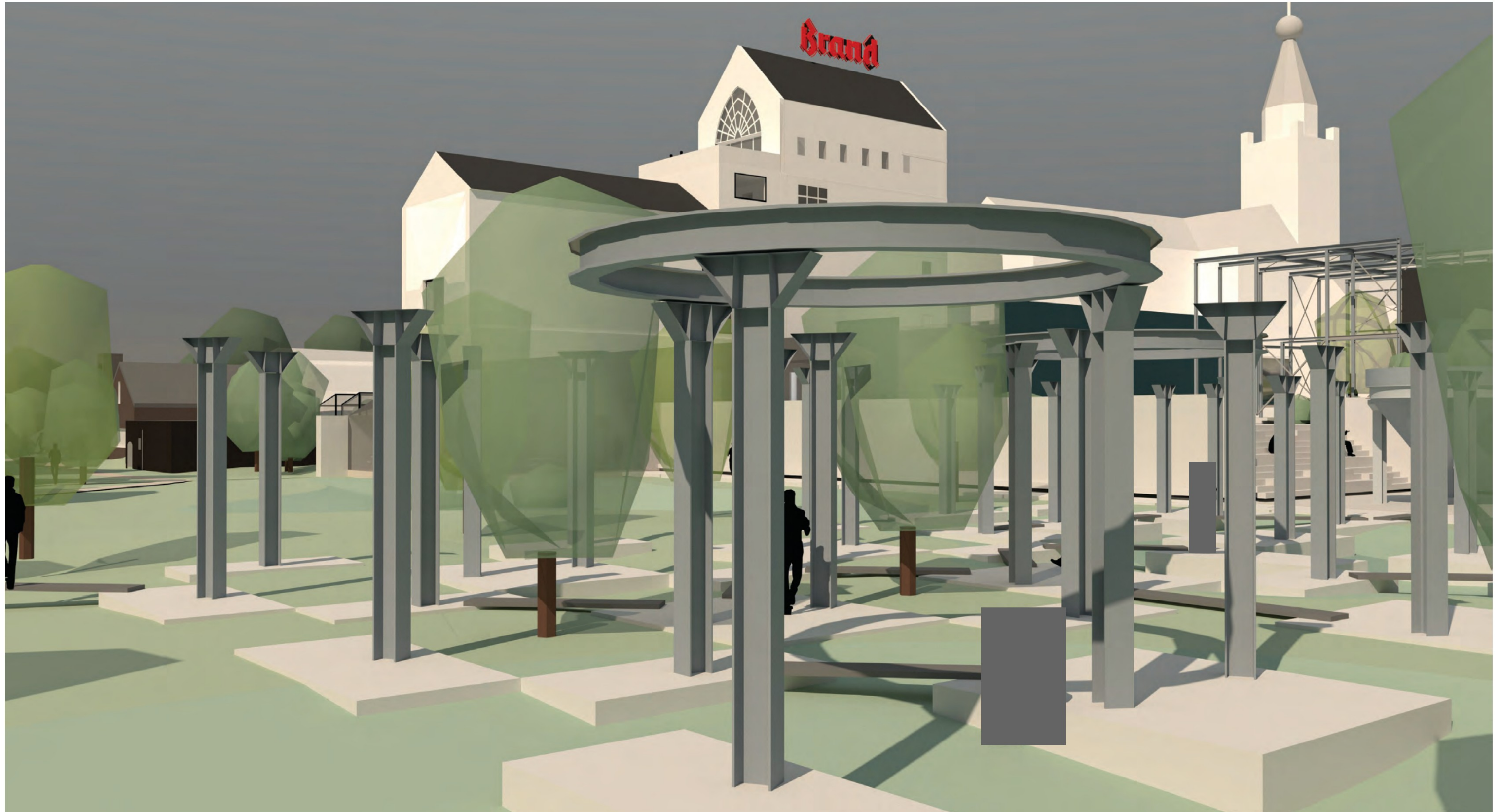
De uitstraling van de beplating is natuurlijk, maar met een knipoog naar oude graansoorten, grassen en kruiden die bij het industriële verleden passen. Door een extensief beheer krijgen de kruiden de ruimte om weelderig te groeien

De paden langs de oever worden in halfverharding aangebracht. Deze openbare wandelpaden maken de Geuloever toegankelijk en ervaarbaar. Ze worden voorzien van een vleermuisvriendelijke verlichting om ook in de avonduren sfeer en sociale veiligheid te garanderen.



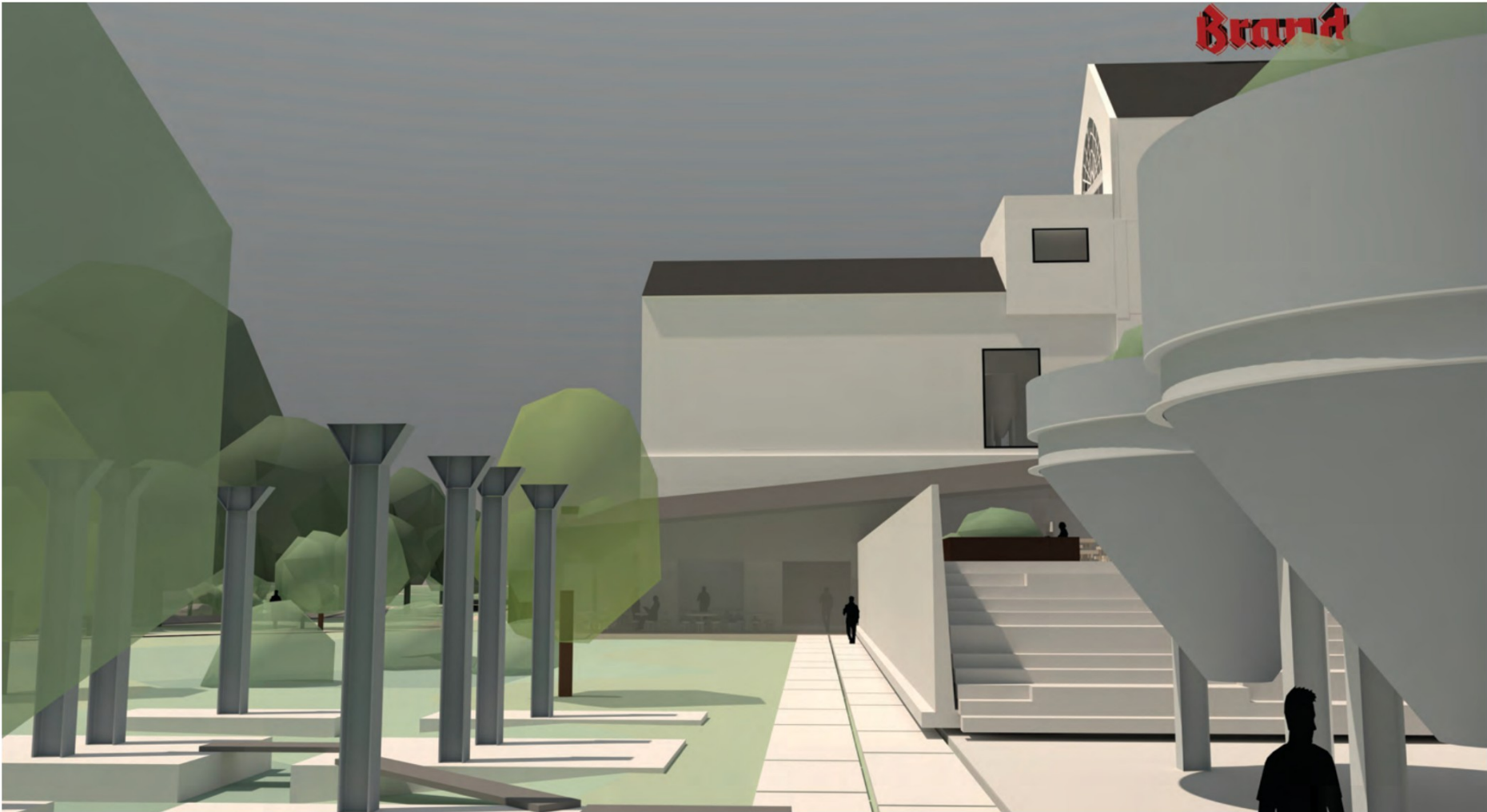
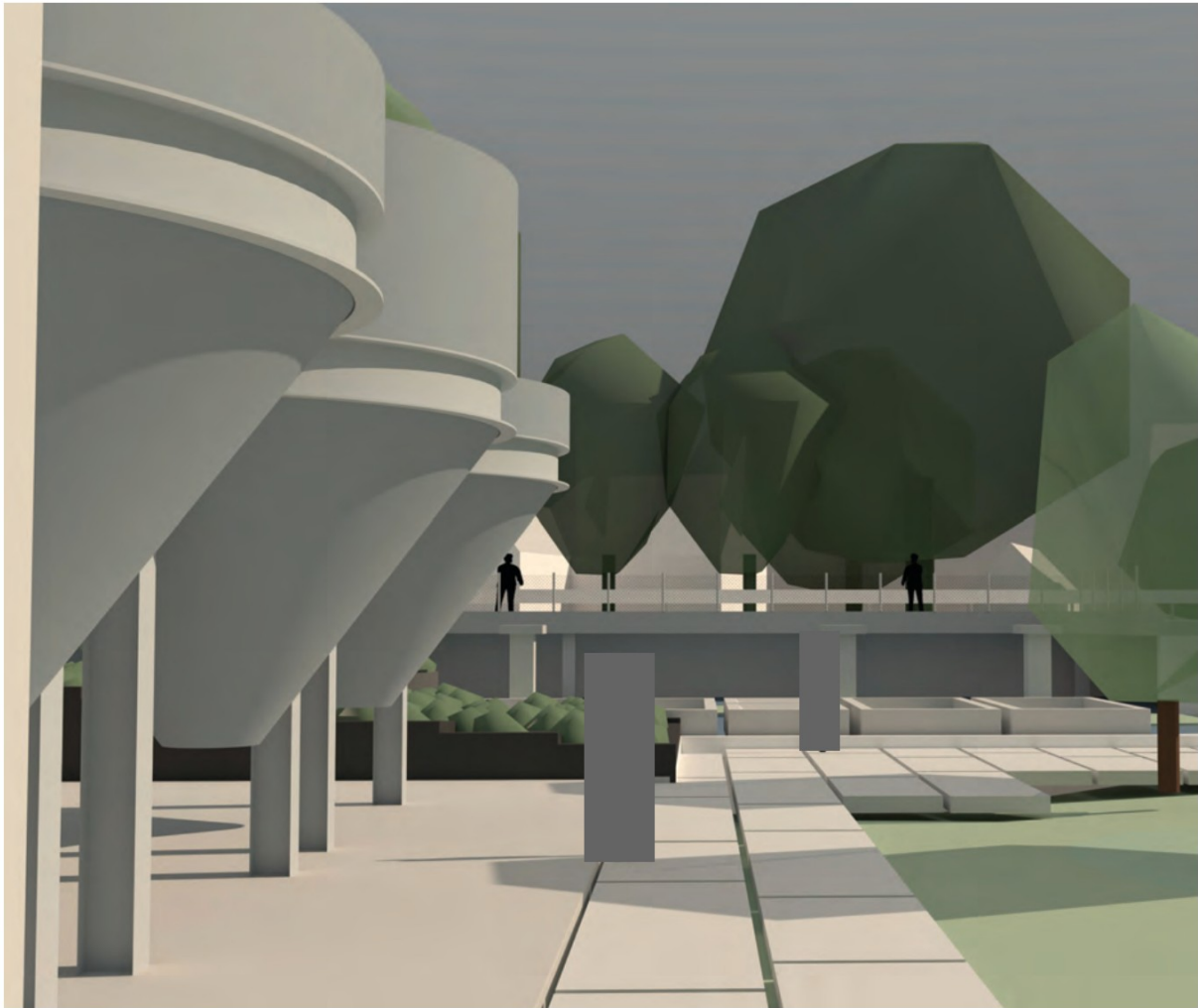
Principedoorsnede C-C, kolommenbos

voorontwerp masterplan | Brouwpark





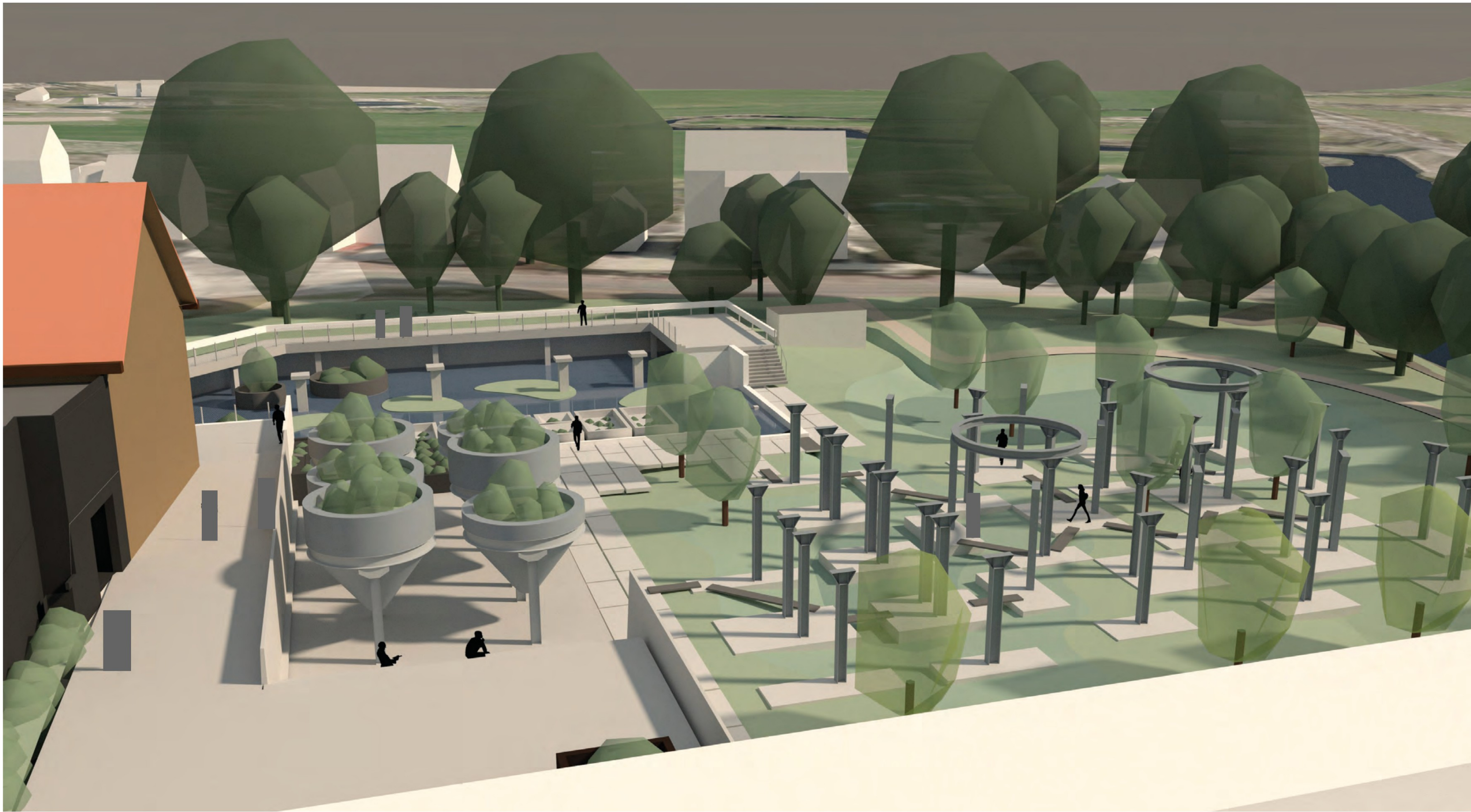
bestaande constructie CKT's



voorontwerp masterplan | Brouwpark

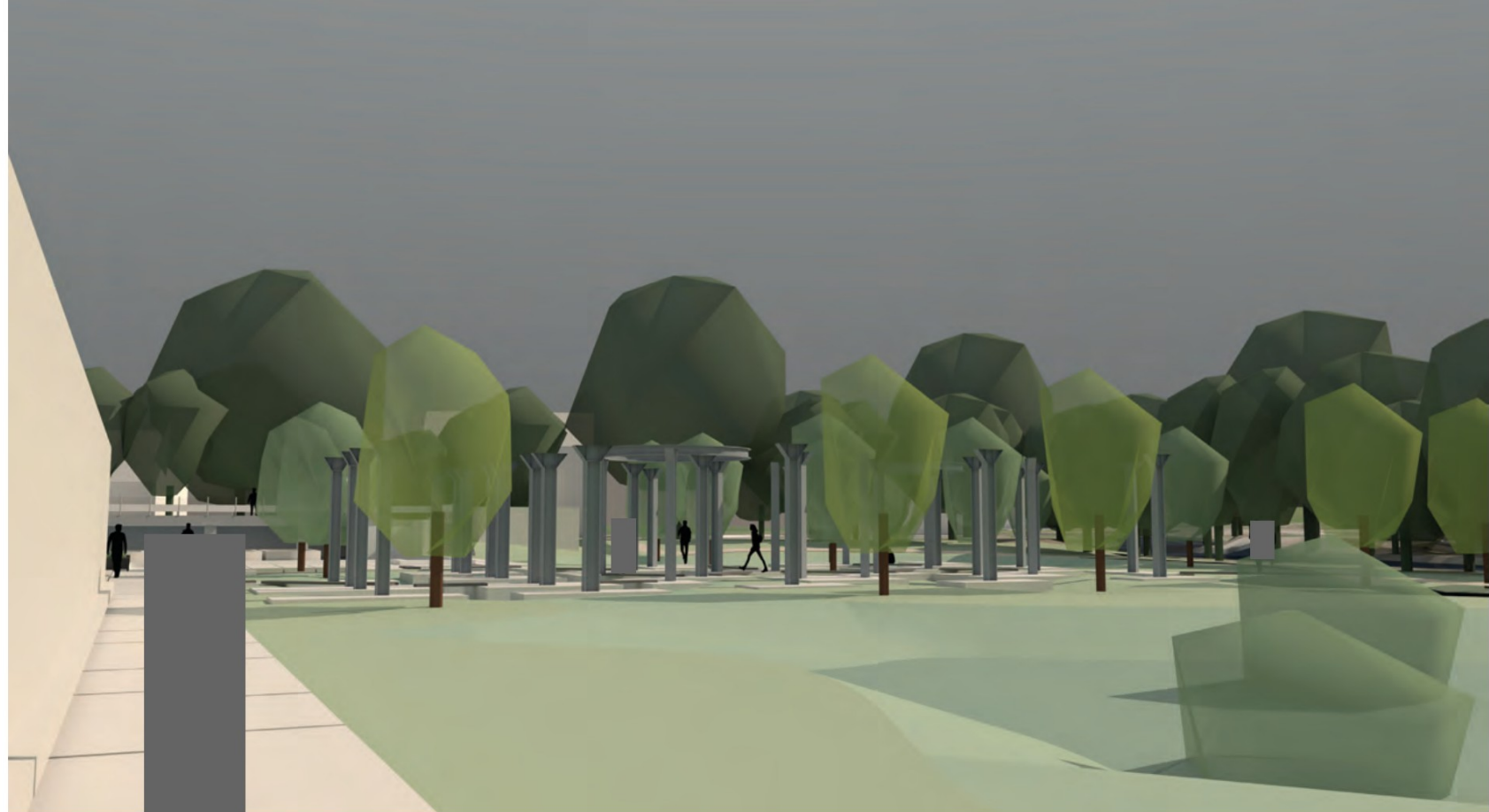


Sfeer en beleving brouwpark

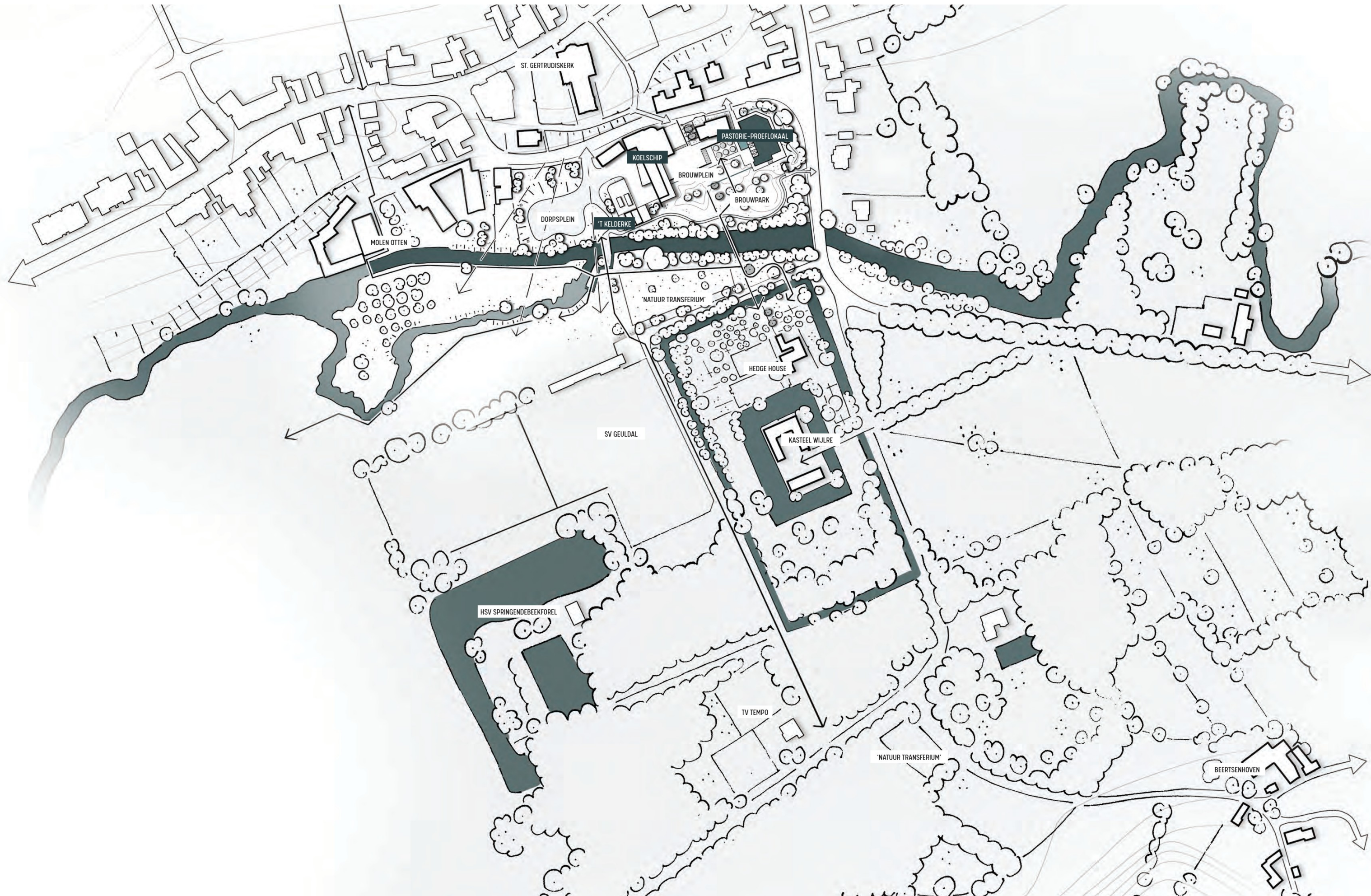


voorontwerp masterplan | Overzicht plangebied





voorontwerp masterplan | aansluiting op de omgeving



De transformatie van de Brandbrouwerij heeft niet alleen sociaal economisch een enorme impact op het dorp, maar ook stedenbouwkundig en ruimtelijk. In verhouding tot de ontwikkelingen in het dorp ontstaat hier een vliegwiel voor een bredere gebiedstransformatie. Hierin kunnen maatschappelijke doelen en ambities van de omgeving en betrokken stakeholders en toekomstige partners een plek krijgen.

Hierbij valt met name te denken aan de samenwerking met Kasteel Wijlre en het Hedge House, de hoogwateropgave binnen het Geuldal en de bereik- en beleefbaarheid van de omgeving. Met het ontwerp van de buitenruimte hebben we bij het natuurtransferium en het dorpsplein gericht tot de maatschappelijke opgaves en kansen die hier liggen.





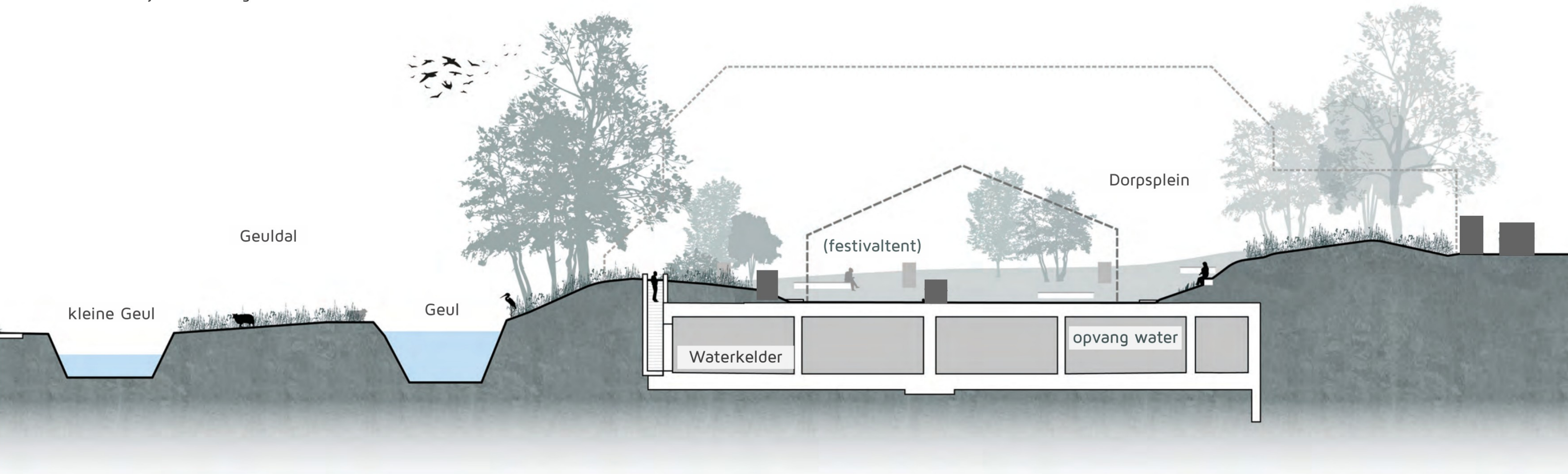
De waterkelder moet vanwege constructieve redenen gehandhaafd blijven. In plaats van het verstoppen van deze kelder, kiezen we ervoor om het beoogde grondpakket te herprofieleren door middel van taluds rondom.

Het kelderdek dat zichtbaar blijft wordt hierdoor getransformeerd tot een plein nabij de Geul. Dit plein kan fungeren als een locatie voor kleinschalige evenementen en feesten van het dorp. Het zou natuurlijk prachtig zijn wanneer de Brand-up feesten hier weer gehouden kunnen worden.

Omdat evenementen incidenteel zullen zijn wordt er ook gewerkt aan de verblijfskwaliteit van het plein. De taluds zelf worden ingezaaid met een gras en kruidenmengsel. Zitgelegenheden in de vorm van eenvoudige lineaire betonnen elementen worden eraan toegevoegd. Bomen en heesters op de taluds zorgen voor verkoeling, het vasthouden van het grondpakket en de nodige aankleding. Door hun positie verstoren ze echter niet de blik vanaf de Brouwerijstraat richting het beekdal.

De verbinding tussen de bestaande brug, t' Kelderke en de binnenplaats wordt voorzien van een halfverharding. De entree tot het gebied sluit aan op de nieuwe paden en begeleid zo bezoekers vanaf de parkeerplaats langs t' Kelderke richting de binnenplaats.

Een deel van de waterkelder wordt door de gemeente getransformeerd tot een overstort van het riool. Tijdens hevige regenbuien ontstaat zo de mogelijkheid om de overstort op de Geul te ontzien en de extra druk op het riool hier tijdelijk op te vangen. Enkele schachten steken hierdoor boven het talud uit.



Principedoorsnede B-B, Dorpsplein



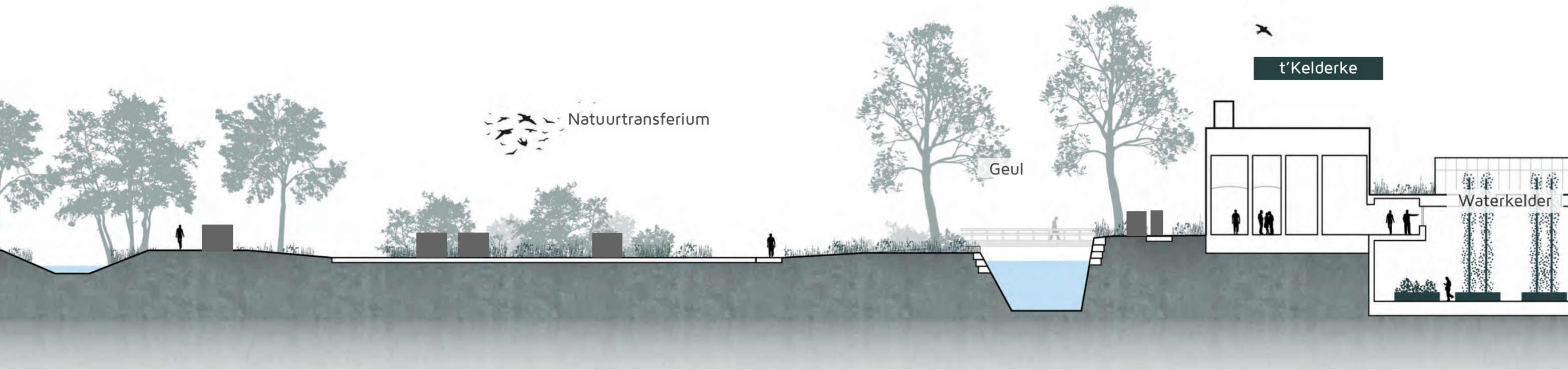
De voormalige krattenopslag wordt getransformeerd tot een natuurlijk ogende parkeerplaats. Het aantal te parkeren auto's wordt bepaald door het laadvermogen van de locatie en is momenteel bepaald op circa 75 auto's.

De parkeerplaats wordt gedeeld met bezoekers van het Hedge House en kan dienen als een start/eindpunt voor een recreatieve inspanning in de omgeving. Parkeren tussen en in het groen, passend binnen de kaders van het gebied.

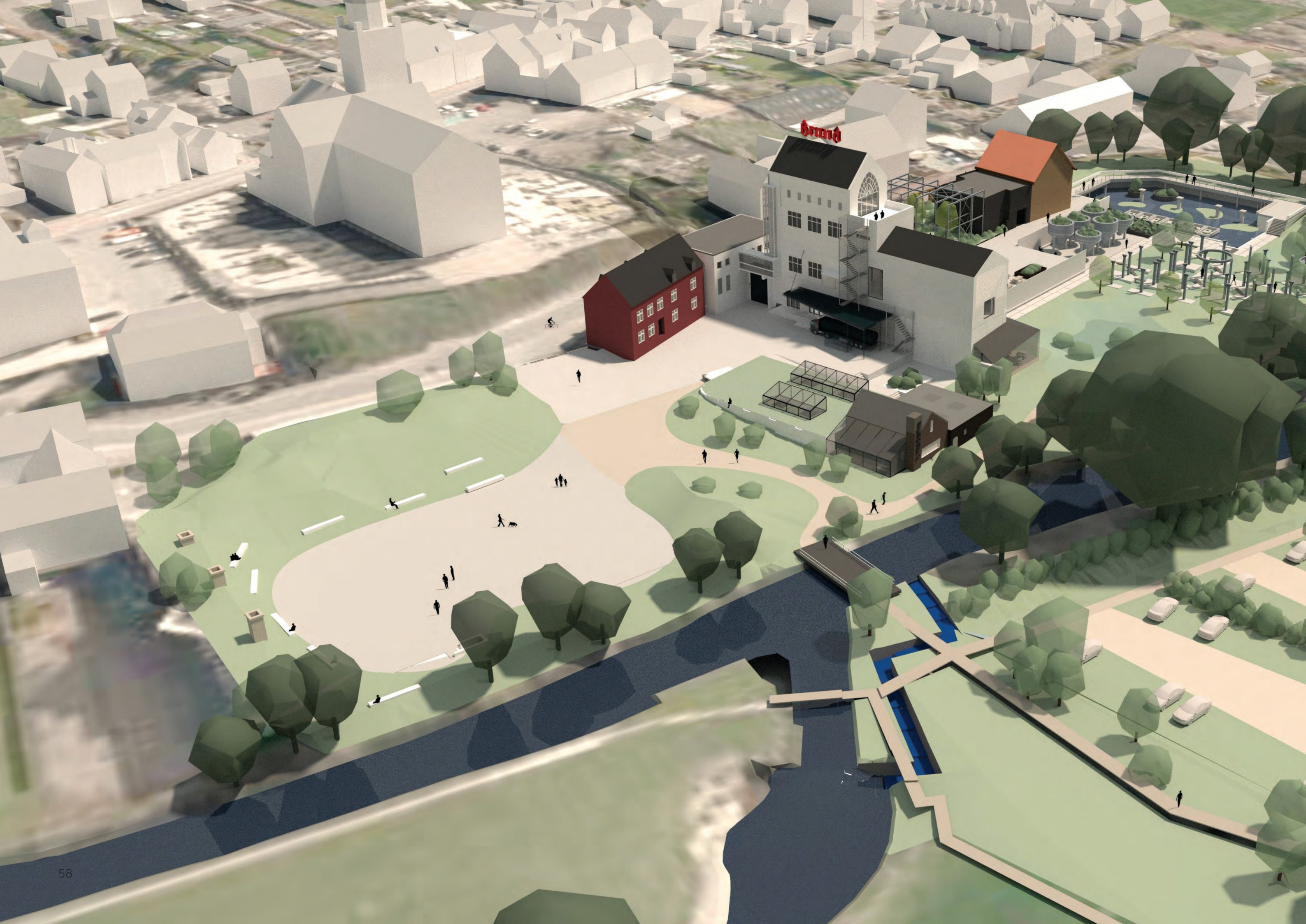
Met de inrichting en materiaalkeuze wordt rekening gehouden met toekomstig hoog water. Er wordt gekozen voor een halverharding in combinatie met parkeren op grasbetontegels. Er worden twee parkeerpockets gecreëerd die worden gescheiden door groene, met heesters aangeplante wiggen.

Vanwege een quick-win in relatie tot hoogwater in het Geuldal wordt het terrein afgegraven tot aan het aangrenzende maaiveld van het weideterrein. Hier zijn niet alleen kansen voor de wateropgave, maar ook in relatie tot subsidies en uitvoeringskosten.

Vanwege de aanwezige molentak en de daarbij horende sluis is het waterschap voornemens om een vistrap te realiseren. Omdat het waterschap geen eigendom heeft in dit gebied is het voorstel gekomen om deze op het eigendom van de brouwerij te realiseren. Hier zien wij een kans voor maatschappelijke en ecologische meerwaarde, welke de beleving van de bezoeker alleen maar vergroot. De kosten voor aanleg en onderhoud zijn voor het waterschap.



Principedoorsnede F-F





voorontwerp masterplan | fasering

meerjaren planning

- **2024 | sloop en planvorming**
| ontmanteling en behoud,
adviseurs, legekosten
- **2025 | start transitie**
| binnenplaats, brouwplein, casco brouwpark,
dorpsplein,
- **2026 | nieuwbouw, groot onderhoud
en verduurzaming**
| Koelschip (-01/+00), brouwcafé,
brouwerij, museum
- **2027 | vernieuwing compleet**
| Koelschip (+03/04), 't Kelderke, waterkelder,
koperen ketels, brouwpark fase 2, transferium



Project

Transitie Brand

Status

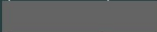
Voorontwerp

Opdrachtgever

Heineken Nederland BV

Opdrachtnemer

HeusschenCopier



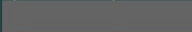
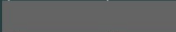
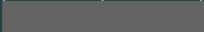
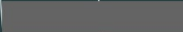
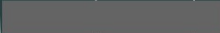
6217 AE Gulpen

0031 (0)43 458 34 37

info@hclt.nl

www.heusschencopier.nl

Team



Evert Sonke

Projectnummer

23970

Datum

09.09.2024

Beeldmateriaal

Het in dit document opgenomen beeldmateriaal mag alleen worden gedeeld met derden indien hiervoor door HeusschenCopier vooraf toestemming is verleend, en alleen onder vermelding van naam en/of logo van HeusschenCopier. Bij publicatie door opdrachtgever of door derden dienen naam en/of logo te worden vermeld.