

STAY · GROW · PLAY

Ruimtelijke
onderbouwing
proeflokaal



**WATERSLEY
SPORTS &
TALENTPARK**

Het masterplan





Masterplan

Om de kwaliteiten van het gebied beter te kunnen benutten, is een nieuw masterplan opgesteld. In dit masterplan is als uitgangspunt genomen dat er zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de huidige situatie. Door middel van complementaire ingrepen wordt een betere aansluiting met de ondergrond, de natuur en de omgeving gezocht. Met dit in het achterhoofd hebben we ingezet op een activatie van het gebied en het vergroten van de belevingswaarde. De beoogde toekomstige ontwikkelingen die gebruik maken van de unieke kwaliteiten van de plek zijn meegenomen in het plan en dat heeft geleid tot het volgende concept:

Stay

Het plateau is de plek waar de talenten van het terrein verblijven. Het is omringd door de natuur en straalt daardoor een enorme rust uit. Na een dag trainen, leren en ontwikkelen is dit de perfecte plek om tot rust te komen.

Grow

Aan de randen van het plateau ontstaat een spannend landschap in de vorm van glooiingen, hellingen en bosranden. Dit is de plek voor talenten om op ontdekkingsstocht te gaan. Door het unieke landschap ontstaan allerlei mogelijkheden om te kunnen trainen, denk bijvoorbeeld aan mindfulness in het bos voor het trainen van de geest of aan mountainbiken/hardlopen op de hellingen om je spieren net wat harder aan te pakken. Middels een integratie van innovatieve systemen kan op het terrein alles gemeten worden, waardoor je na afloop ook nog van je trainingssessie kunt leren.

Daarnaast is dit de plek waar de meest vruchtbare gronden zijn gelegen en de flora en fauna in overvloed aanwezig is. Door deze kwaliteiten te koppelen aan voeding ontstaan allerlei interessante nieuwe programma's gekoppeld aan de natuur en voeding, wat goed is voor een gezond en gebalanceerd dieet.

Play

De laatste cirkel is de play-cirkel. Hier worden connecties en verbindingen met de omgeving gelegd. Hier liggen de entrees van het gebied en de meest openbare gebouwen. Middels routes en zichtlijnen worden verbindingen met de omgeving gemaakt, waardoor ook bezoekers van buiten kennis kunnen maken met de wereld van de talenten (en vice versa).



Totaal oppervlakte terrein:

ca. 297.500 m²

Totaal oppervlakte BVO's gebouwen:

ca. 45.000 m²

Dsn. A

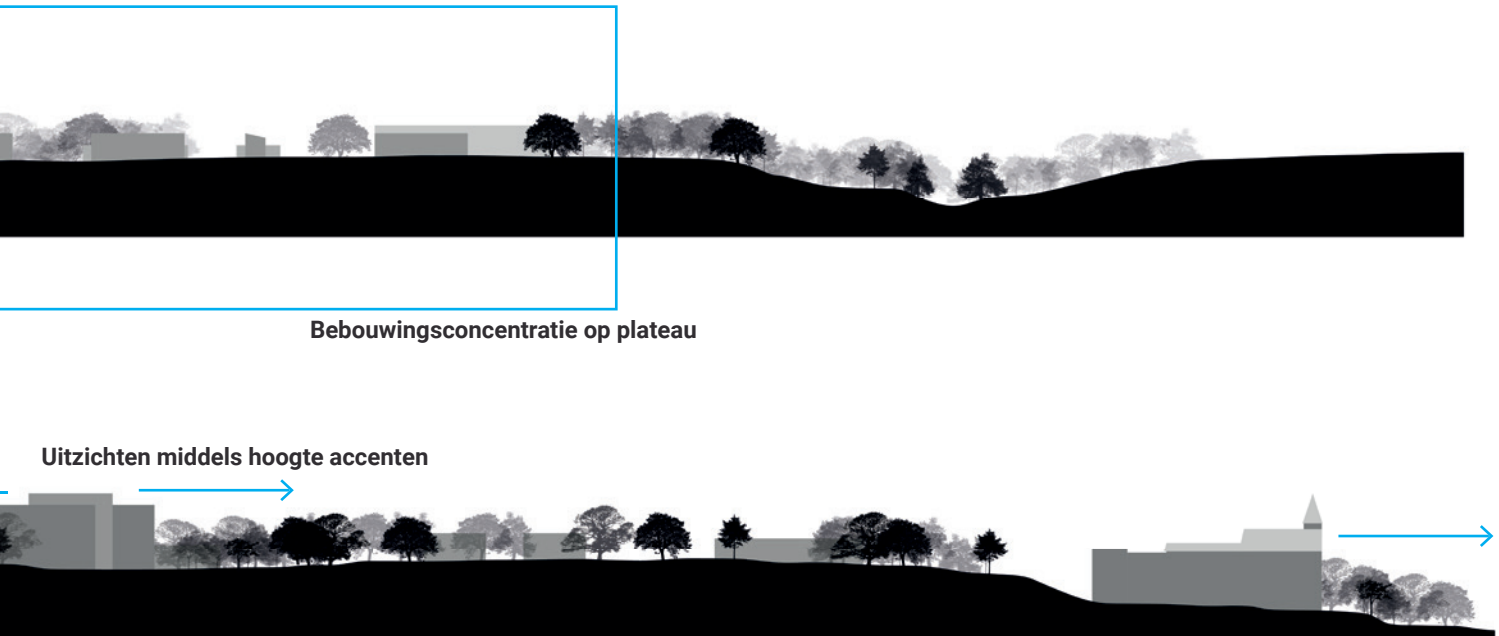


Dsn. B



Doorsnedes

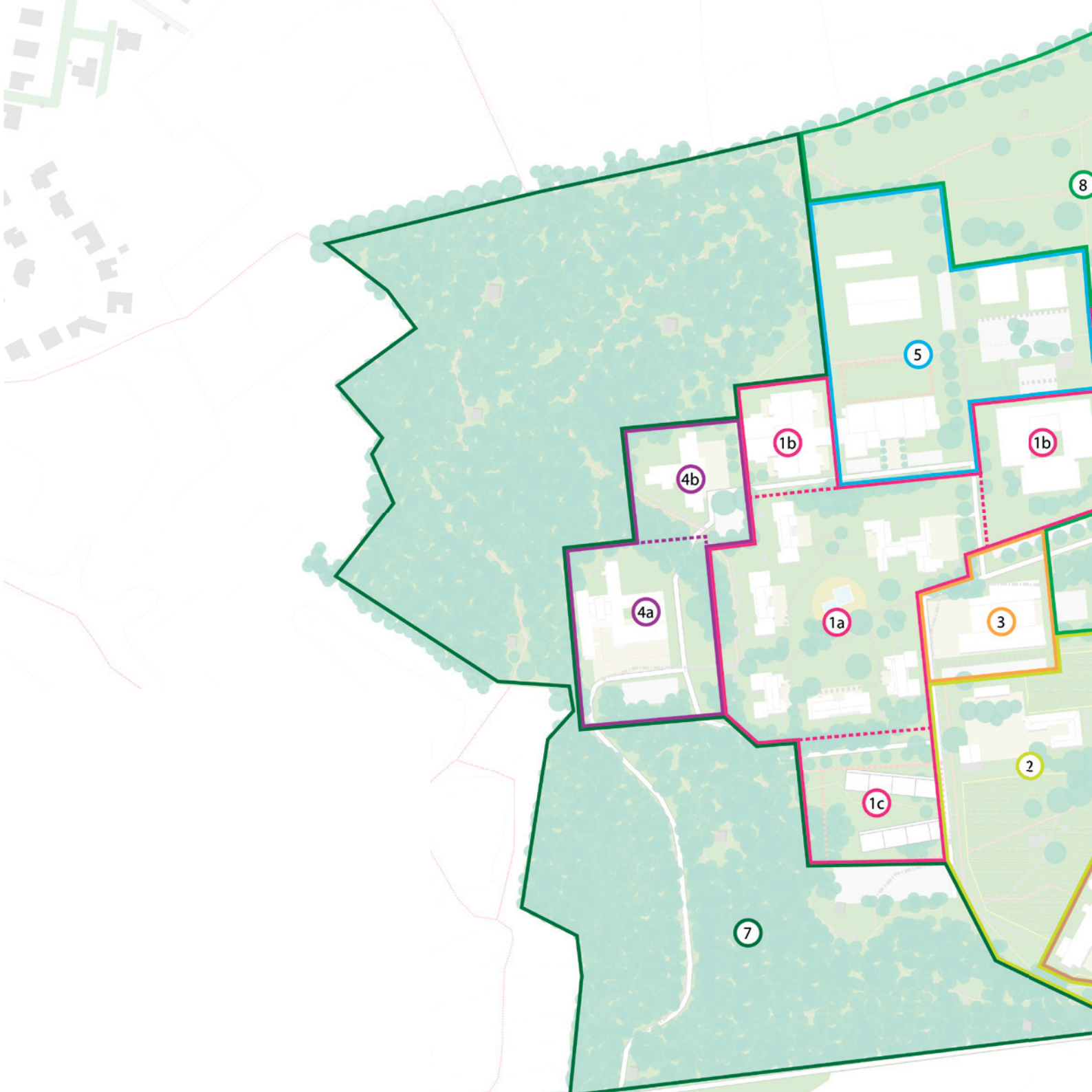
Op de doorsnedes is goed te zien hoe de natuur en cultuur samenkomen in de vorm van ondegroond en bebouwingsconcentratie. De vlakke gedeeltes in het gebied zijn voorzien van permanente bebouwing, waardoor een aangenaam verblijfs/ontwikkelklimaat ontstaat. De hellingen zijn voorzien van een recreatief netwerk en voorzieningen van tijdelijke aard, welke versterkend werken ten opzichte van het landschap. Middels accenten op relevante locaties in het landschap worden de unieke karakteristieke van het landschap benadrukt, zoals bijvoorbeeld het uitzicht van uit het klooster en de flat.



Deelgebieden

Watersley Sports & Talentpark kent acht deelgebieden welke in de afbeelding op de volgende pagina zijn weergegeven. De deelgebieden zijn opgesteld aan de hand van het masterplan. Middels de karakteristieke van het landschap, de aanwezige bebouwing en de kansen uit het masterplan worden deze gebieden ingevuld.

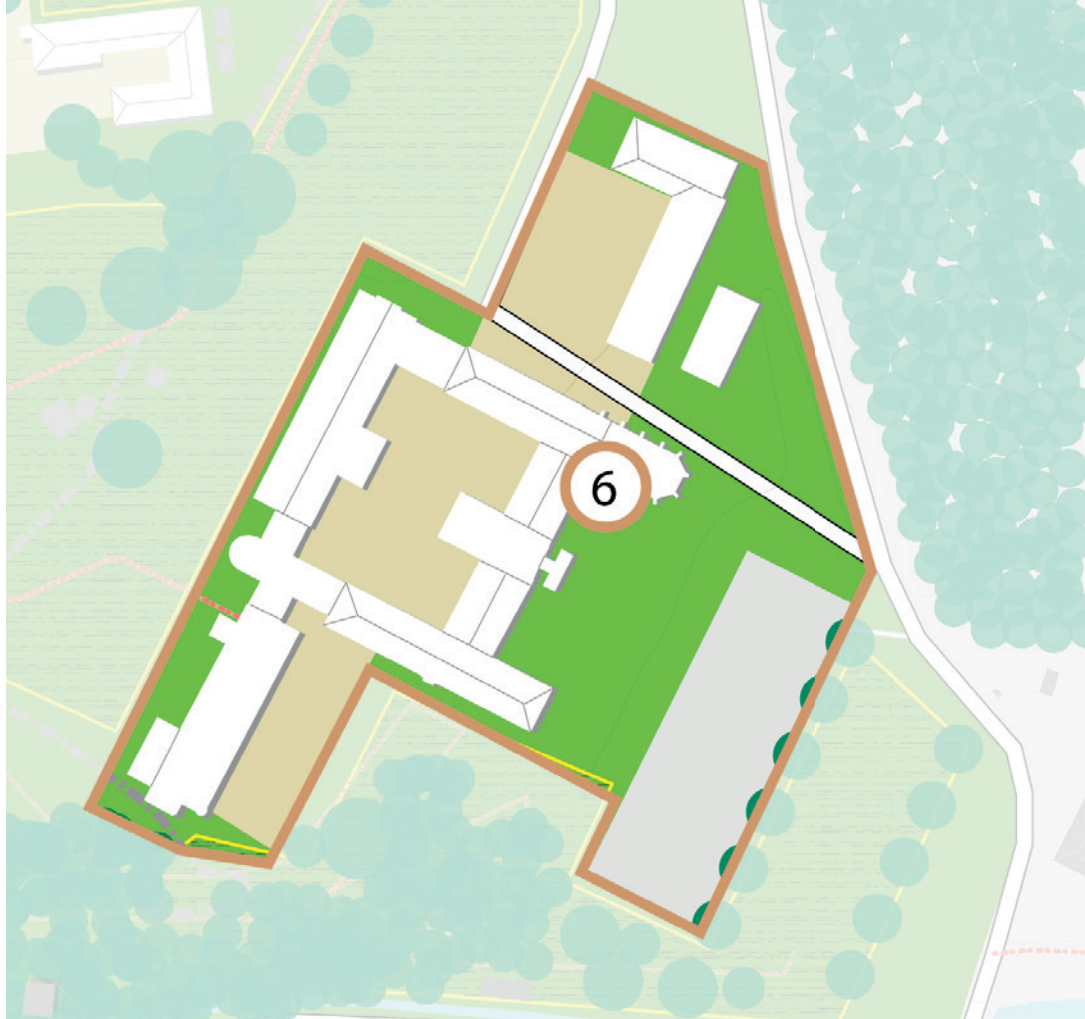
Ieder deelgebied kent een eigen functie, investering en exploitatie. Alle deelgebieden zijn echter aanvullend op elkaar en versterken elkaars functie. Daarnaast wordt de exploitatie van verschillende deelgebieden ondersteund door andere deelgebieden. Door te werken met deelgebieden kunnen we relatief concreet worden zonder de overkoepelende visie uit het oog te verliezen.





LEGENDA THEMAGEBIEDEN

- 1 LONGSTAY
 - a Team houses & Mix houses
 - b Studio's
 - c Nieuwbouw (Studio's)
- 2 THE RANCH
- 3 THE SOUL
- 4 THE BOOST
 - a Mix - Shortstay, educatie, retail
 - b Shortstay - groepen
- 5 THE FORCE
- 6 THE GLOW
- 7 THE BATTLE
- 8 THE MEADOW



The Glow

The Glow vormt deelgebied zes. Het gehele kloostercomplex en hoeve zijn aangemerkt als rijksmonument. Samen met de aangrenzende economiegebouwen vormen deze drie elementen de huidige entree van Watersley Sports & Talentpark. De positionering van deze gebouwen zorgt voor een bijzondere ervaring, wanneer men voor het eerst het terrein bezoekt. De statige uitstraling en de daarbij behorende allure dienen gewaarborgd te worden. De achterzijde van The Glow is een uitbreiding welke op een later moment is gerealiseerd. Ondanks de moderne insteek heeft ook deze uitbreiding een bepaalde kwaliteit wat betreft de architectuur. Het pand heeft uiteenlopende functies gekend en gefunctioneerd als jachtslot, klooster en zorgcentrum. Ondanks de verschillende functies hebben ze allemaal een ding gemeen, namelijk; bezoekers en geïnteresseerde waren welkom. Om deze reden heeft Watersley altijd in verbinding gestaan met zijn omgeving.

Huidig situatie

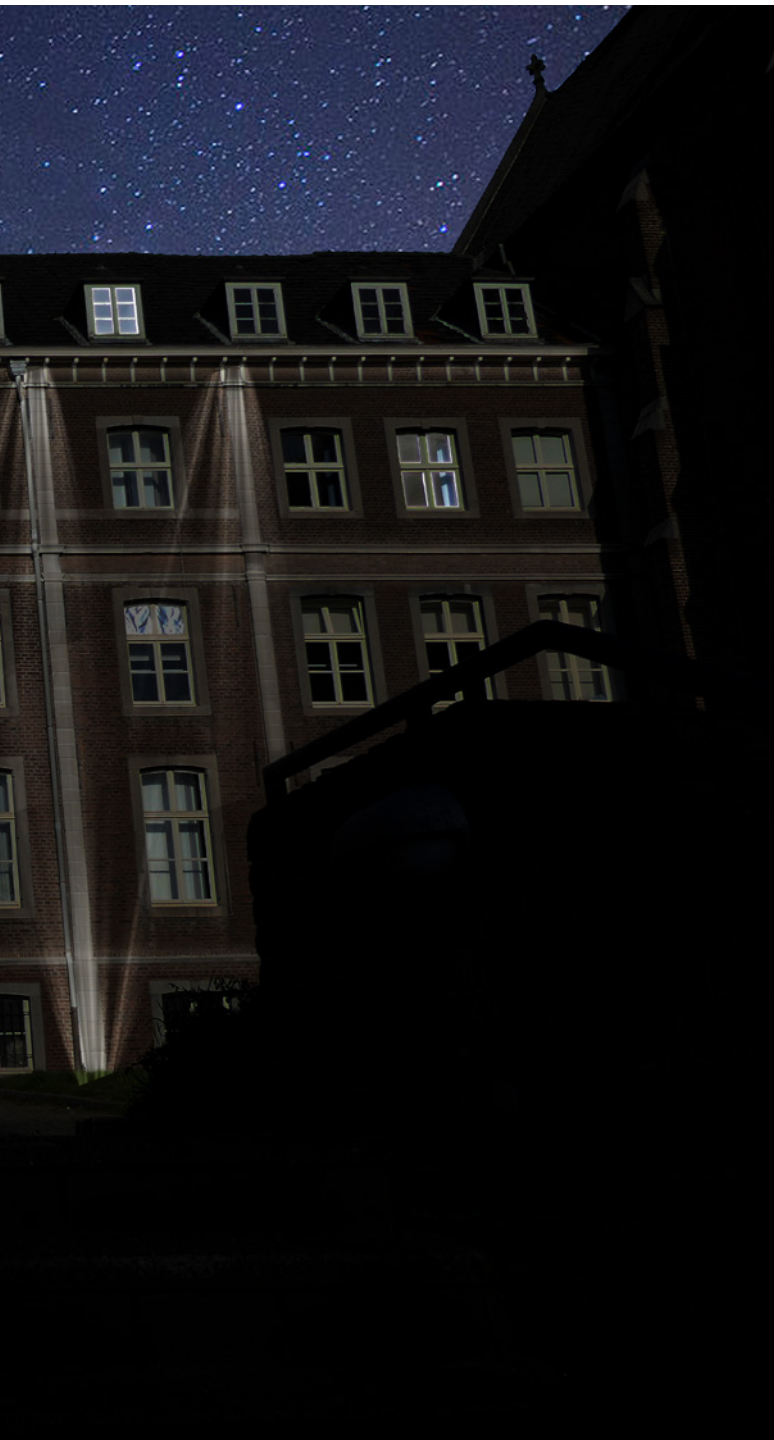
Op dit moment wordt een deel van het klooster verhuurd aan stichting Pergamijn, de rest staat leeg. De stichting vult een aantal kantoren en werkplekken in en maakt gebruik van de kantine. De voormalige technische dienst wordt momenteel niet meer gebruikt, maar dient ruimtelijke gezien (in samenwerking met het klooster) nog steeds als entree van het terrein. De uitstraling van het pand en de functionele indeling dragen bij aan een totaal sfeer.

Gewenste situatie

De connectie met de omgeving zal ook in de toekomstige ontwikkelingen terugkomen. Door nieuwe functies, bedoeld voor een breder publiek, te situeren in het pand blijft de historische glorie als ontmoetingsplek intact. De bestaande kwaliteiten van het pand worden behouden doordat transformatie en restauratie plaats zullen vinden. Zo zal er een sport/talent & campus gerelateerde bedrijvigheid worden gerealiseerd, een restaurant met open keuken, een herstellinkliniek en een soort sportpoli waar sporters snel terecht kunnen bij blessures. Verder zullen er studio's en verblijfsruimtes worden gemaakt om het klooster onderdeel uit te laten maken van de verblijfs carrière van de gebruikers.

In de toekomst zal het gebouw van de technische dienst zo veel mogelijk behouden worden. Het nieuwe programma dat toegevoegd zal worden, sluit aan bij het karakter als entree. Het pand gaat namelijk dienen als facilitair centrum voor Watersley Sports & Talentpark, waar kantoren, opslag en een werkplaats hun intrede zullen doen.





Impressie

The Glow, ofwel het voormalige klooster, krijgt een complete renovatie waarbij authentieke details in de gevel en het interieur een bijzondere plek krijgen. Deze renovatie zorgt ervoor dat het unieke karakter van het pand behouden wordt, maar ook de relatie met de historie wordt hersteld. Het unieke aan de Glow is dat het pand niet alleen in de ochtend een aanwinst is voor het gebied maar ook in de nacht een bijzonder spektakelstuk vormt. Door het integreren van een uniek verlichtingssysteem worden details en accenten in de avond ook op een bijzondere manier aan “geglowd”.

Ongeacht de diversiteit aan functies en voorzieningen die het pand herbergt, zal de buitenkant uniformiteit en rust uitstralen met het behoud van historische details.



Functie omschrijving

Functie “Gemengd”

Graag maken we verbindingen met de omgeving om zo kennis op te doen en kundiger te worden op het gebied van sport en talentontwikkeling. Doordat Watersley Sports & Talentpark zich steeds verder ontwikkelt, ontstaan er ook kansen voor ondernemers uit de omgeving om hun business op te starten of verder uit te breiden. Deze kruisbestuiving met de omgeving willen we graag stimuleren door sport-,talent - en campus gerelateerde bedrijven de mogelijkheid te bieden zich te huisvesten in de nabijheid van de talenten. Denk bijvoorbeeld aan een herstelkliniek voor sporters, sportmasseuses, productontwikkelaars, gezondheidsconsultants, bewegingsexperts, voedingsexperts, dataverwerking etc. Op het gebied van sport liggen veel kansen die momenteel niet optimaal worden benut. Een brede insteek qua bedrijvigheid is daarom voor de handliggend om zo nieuwe innovaties te kunnen ontdekken. Door de komst van Watersley Sports & Talentpark kan een specifieke niche worden aangeboord. Een niche die nu nog ontbreekt in de omgeving van Sittard en Limburg. Als extra faciliteit wordt ondergeschikte horeca in de vorm van een restaurant gehuisvest in het bedrijvencomplex. Een restaurant dat inzet op het bereiden van gezonde voeding. Dit komt ten goede van de sporter en de gebruikers van het bedrijvencomplex, maar ook voor de bewoners van Sittard en omgeving. We laten ook hen graag kennismaken met de bijzondere smaken van gezond voedsel (zie ook Sport/Talent Horeca).

Wie maken er gebruik van:

Watersley topsporters/talenten, vrienden van Watersley, experts gerelateerd aan sport en sport/talentgerelateerde bedrijven maken op doordeweekse basis gebruik van de faciliteit.

Welke functies vallen daar onder:

Sportgerelateerde bedrijvigheid/kantoor, Herstel/zorg kliniek en Restaurant.
Een mix van zorg-, sport- en dienst/service- gerelateerde functies. Daarbij is een zekere hoeveelheid eet- en drinkgelegenheden wenselijk c.q. noodzakelijk.

Uitgangspunt:

Bestaande bebouwing zoveel mogelijk handhaven door deze te verduurzamen en te voorzien van een nieuwe uitstraling.	
Bestaande oppervlakte klooster	ca. 14900 m2
Verblijfsruimte	ca. 4500 m2
Bedrijvigheid/kantoor	ca. 3200 m2
Restaurant	ca. 416 m2

Wat betekent dit:

De bestaande bebouwing blijft behouden evenals zijn functie. Momenteel functioneert het gebouw ook als mix (kantoor, verblijf, onderwijs, zorg, restaurant/keuken). Dit zal in de toekomst niet veranderen, de gevolgen zijn dus minimaal. De enige verandering qua functie (en wellicht verkeer) is dat het restaurant in het gebouw openbaar wordt.



OPENBARE FUNCTIES WATERSLEY [4/4]

Functie “Horeca”

In de verschillende functieomschrijvingen is horeca al enkele keren aangehaald. Om een beter beeld te krijgen bij de horeca is deze functie extra opgenomen. De horeca zal ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie sport- & talentontwikkeling en zal ten dienst staan als extra functie om te voorzien in de behoefte van gezond voedsel voor de sporters en talenten. Doordat we een omgeving creëren waar gezondheid voorop staat, willen we het gedeelte horeca ook graag delen met de omgeving. Op deze manier laten we mensen uit de omgeving kennis maken met gezonde varianten van alledaagse gerechten. Het is noodzakelijk om hiervoor enkele kleinschalige horecavoorzieningen op te nemen in het gebied.

Dit sluit aan bij de horecavisie van 2017, waarin wordt omschreven dat in het buitengebied wordt ingezet op horeca ter bevordering van buitenrecreatie, zoals bijvoorbeeld een pannenkoekenrestaurant of brasserie-formule op goed bereikbare en natuurlijke locaties.

De horeca die in de plannen is opgenomen betreft (conform de horecanota):

- Restaurant ter plaatse van het klooster
Categorie 3: “overige lichte horeca”; Bistro; restaurant; hotel/pension.

Wie maken er gebruik van:

De horecavoorzieningen die vallen onder categorie 1 en 3 zijn openbaar toegankelijk en kunnen door iedereen bezocht worden (zowel de talenten als buitenstaanders)

Welke functies vallen daar onder:

Horeca categorie 1 en 3

Het gebruik:

Dagelijks gebruik: openbaar toegankelijk

Uitgangspunt:

- De horeca (categorie 3) ter plaatse van het klooster, beschikt over een ruimte van ca. 200 m² excl. de buitenruimte.

Wat betekent dit:

Cat 1. Nieuwbouw op dezelfde wijze als de follies, waardoor de omgeving niet wordt aangetast. Het betreft een minimaal aantal vierkante meters. Doordat de nieuwe horeca openbaar is, zullen gebruikers van buitenaf gebruik maken van de functie.

Cat 3. Het bestaande restaurant in het klooster blijft behouden. Door dit restaurant openbaar te stellen, zullen ook gebruikers van buitenaf gebruik maken van het gebouw.



Horeca - Restaurant



STAY • GROW • PLAY

CONTACT

Neem contact met ons op via:
info@watersley.com

+31 (0) 46 460 0133

www.watersley.nl



**WATERSLEY
SPORTS &
TALENTPARK**