

Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum

Beeldkwaliteit Uitbreiding Werkhaven Wanssum



april 2015

Inhoud

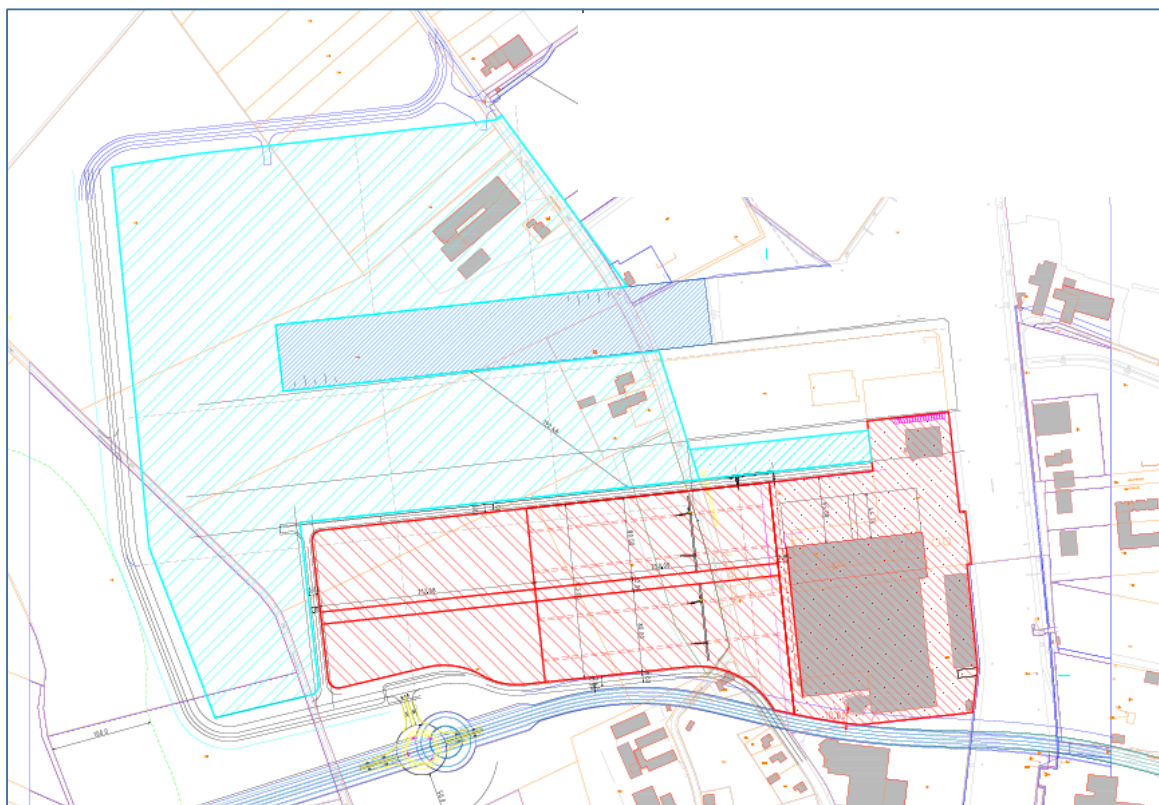
- 1 Situatieschets
- 2 Inbedding uitbreiding haventerrein en rondweg Wanssum
- 3 Naar een samenhangend haventerrein met gezicht
- 4 Beeldbepalende elementen
 - 4.1 Aantrekkelijk en eenduidig wegbeeld omgelegde Geijsterseweg
 - 4.2 Hoge houtwal langs landgoed
 - 4.3 Samenhangend werkterrein
 - 4.4 Kavelentrees met havenzicht

1 Situatieschets

Ontwikkeling

Ten noorden van Wanssum is ten westen van het bestaande haventerrein een forse uitbreiding van het haventerrein geprojecteerd. Binnen het terrein is plaats voor de verlengde insteekhaven. Het nieuwe terrein biedt ruimte voor de uitbreiding van aanpalende bedrijven en de plaatsing van enkele andere bedrijven. Het gaat om zware bedrijvigheid. Tot 70 % van het terrein mag bebouwd worden. Gebouwen mogen rijken tot 15 m boven maaiveld. Het terrein krijgt een nieuw maaiveld op 16m boven NAP, wat een ophoging van ca 1 tot 2,5 m inhoud ten opzichte van de huidige situatie en de omgeving.

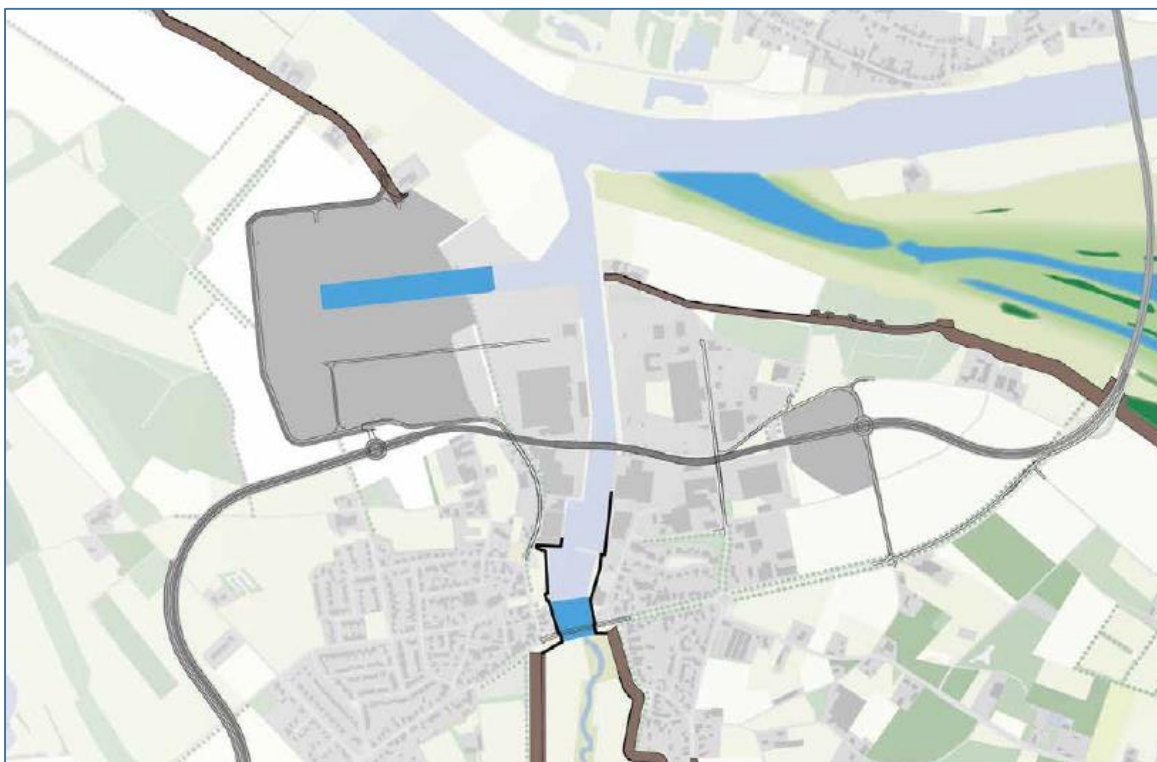
Aan de rand van het terrein is een nieuwe ontsluitingsweg geprojecteerd. De weg zorgt voor de verbinding tussen Geijsteren en Wanssum (als omlegging van de deels te verwijderen Geijsterseweg) en als ontsluiting van het haventerrein. Dit laatste gebeurt via een aantal insteekwegen vanaf de omgelegde Geijsterseweg het haventerrein op. De omgelegde Geijsterseweg ligt (grotendeels) op het niveau van het nieuwe haventerrein. Aan de zuidzijde van het haventerrein zal deze weg middels een rotonde aangesloten worden op de geprojecteerde rondweg langs Wanssum. Vanaf de rotonde richting Geijsteren is langs de weg (met als status gebiedsontsluitingsweg) een vrijliggend fietspad geprojecteerd. Vanaf de rotonde richting Wanssum zijn fietssuggestiestroken voorzien aan de weg (met als status wijkontsluitingsweg). De rondweg ligt ten westen van de rotonde op of nabij maaiveld. Oostelijk van de rotonde gaat de rondweg geleidelijk omhoog om het havenkanaal hoog te passeren.



Contour en opzet uitbreiding havengebied in hoofdlijnen, december 2014 (lichtblauw: uitbreiding havenarm; groenblauw: havengebonden bedrijfsterrein; rood: bedrijf Geelen met uitbreiding)



Huidige situatie Wanssum en omgeving



Wanssum en omgeving met geprojecteerde rondweg, waterkeringen, geulen weerden Wanssum en uitbreiding havengebied

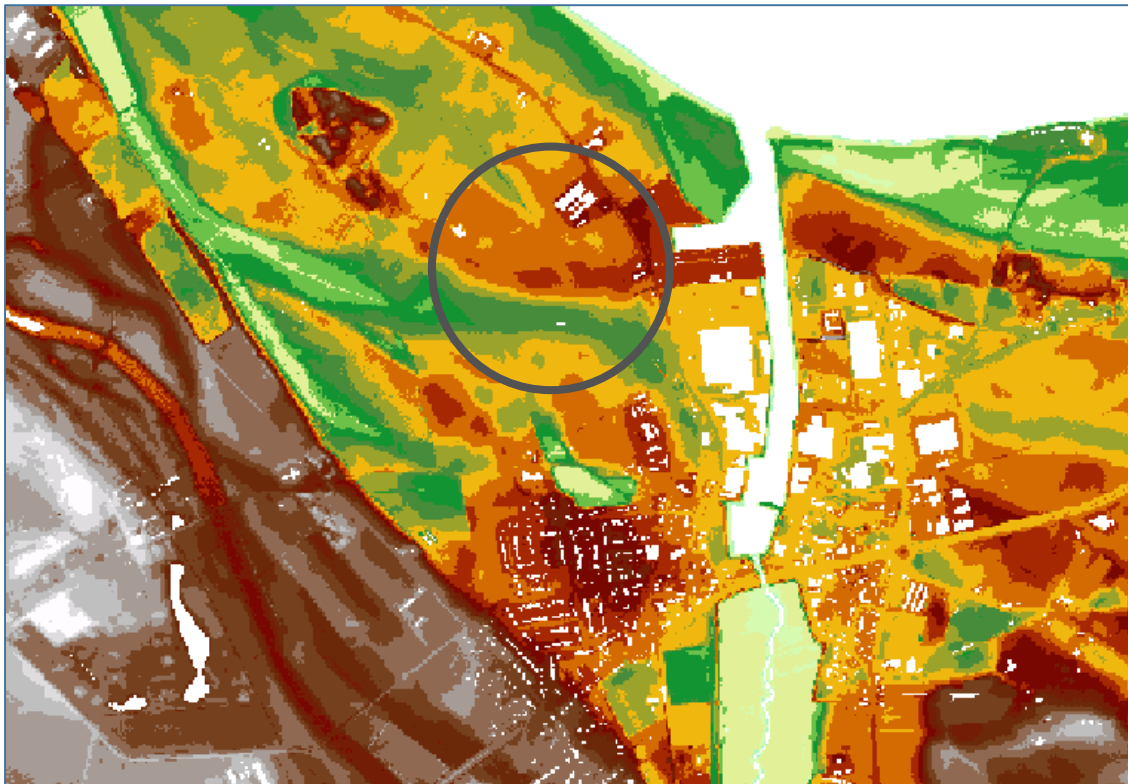
Contour en opzet haventerrein

De contour van de uitbreiding van het haventerrein komt voornamelijk voort uit de praktische opzet van het gewenste oppervlak rond de verlengde insteekhaven. Met het landgoed is bij de contourbepaling rekening gehouden door een afstand van 100 m ruimte aan te houden tussen de landgoedbossen en de rand van het haventerrein, en door een smalle zone aan de zuidwestzijde vrij te houden. Aan de zuidzijde ligt de rondweg nabij de grens van het haventerrein.

Landschap en omgeving

De uitbreiding van het haventerrein vindt plaats in een agrarisch gebied dat deel uitmaakt van het laagterras met geulrelicten van de Maas. De geomorfologische opbouw van het gebied is terug te zien in de reliëfrijke overgangen tussen de terrassen en in de lichte dalvormen van de voormalige geulen. Het Maasterrassenlandschap laat zich ook lezen aan de hand van beplanting en het landgebruik. Het bestaat uit een min of meer kleinschalige afwisseling van akkers, graslanden, en bossen op enkele plaatsen doorsneden door een natte laagte. De oude wegen volgen vaak de hoger gelegen terrasdelen.

Aan het haventerrein grenzen de kern van Wanssum (zuid), de weerden van de Maas (noordoost) en landgoed Geijsteren (west). Wanssum kent een kleinschalige dorpsbebouwing naast de grootschalige bebouwing van haar haventerrein en bedrijfsterreinen. Het cultuurlandschap van Landgoed Geijsteren is van grote cultuurhistorische waarde en heeft bijzondere natuurwaarde. Ook hier is de terrassenstructuur goed terug te zien in het gebruik. Historische wegen zijn herkenbaar aan de monumentale laanbeplanting. Tussen dorp, huidige haven en landgoed ligt een gebied voornamelijk in gebruik als akkerland. Voor het landgoed is een visie opgesteld (Masterplan landgoed Geijsteren, Vista, 2008). Voor rand van het landgoed aan de zijde van de havenuitbreiding wordt ingezet op het behoud van open akkerland met een brede houtwal langs het haventerrein.



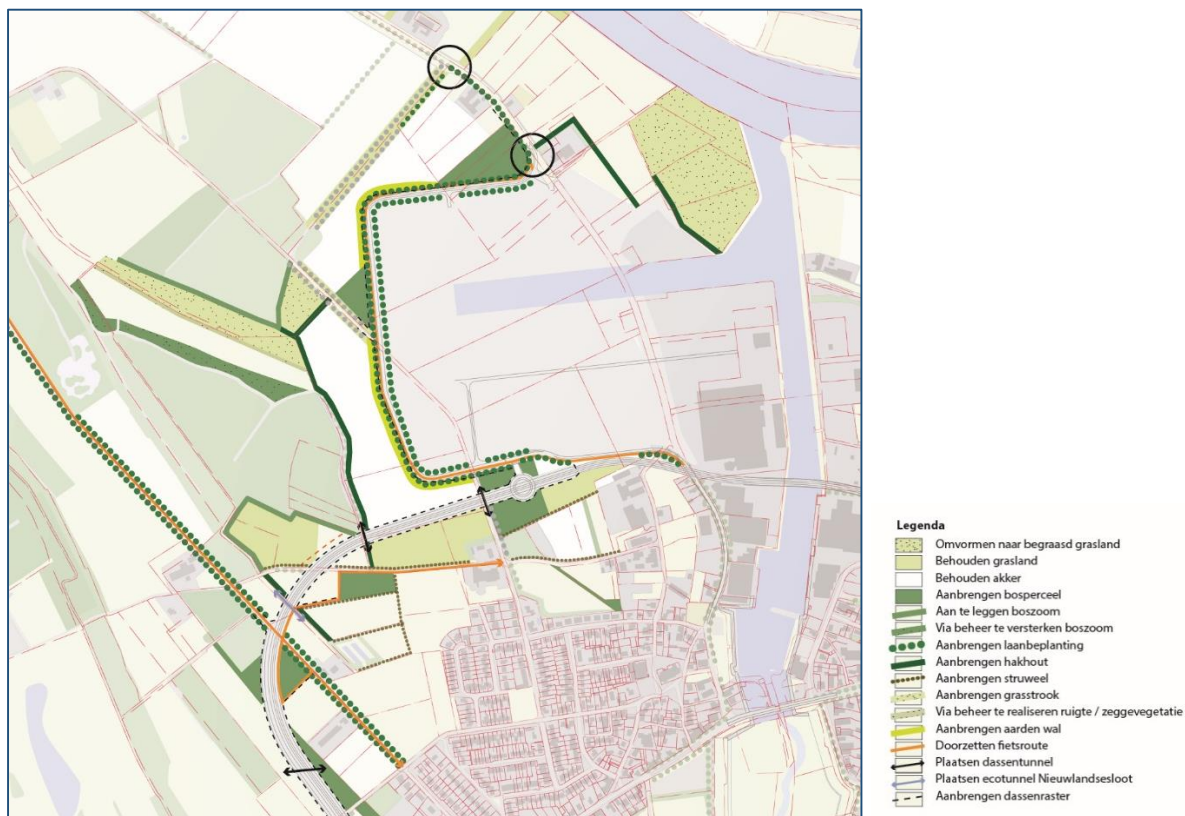
Reliëf in terrassenlandschap van Wanssum en omgeving (met cirkel: globale aanduiding locatie uitbreiding havengebied)

2 Inbedding uitbreiding haventerrein en rondweg Wanssum

Beeldkwaliteitsplan en landschapsplan

Voor de inbedding zijn van belang het landschapsplan en het beeldkwaliteitsplan. Het landschapsplan (Natuurcompensatie- en landschapsplan rondweg en haven Wanssum, projectbureau Ooijen-Wanssum, concept april 2015) spreekt zich concreet uit over de inpassings-, mitigatie- en compensatiemaatregelen betreffende natuur en landschap. De maatregelen betreffen onder andere het aanbrengen van landschapselementen in de omgeving van de haven en de rondweg. Op basis van de kenmerken van het landschap wordt een netwerk van landschapselementen gemaakt. Dit levert een samenhangend landschappelijk beeld op, legt de basis voor de visuele inbedding van de rondweg en de havenuitbreiding en biedt compensatie voor met name de aantasting van leefgebieden van de das en de steenuil. Onderdeel van de maatregelen is de inrichting van de randzone van de haven en de beplanting rond de wegen aldaar.

Deze maatregelen vormen achtergrond en uitgangspunt voor de regels in het beeldkwaliteitsplan. Maatregelen en regels vormen één geheel om te komen tot een voldoende inpassing. Het beeldkwaliteitsplan spreekt zich uit over regels voor de ruimtelijke kwaliteit in aansluiting op de maatregelen in het landschapsplan. De regels betreffen het haventerrein zelf en de aansluiting op de rand.



Landschapsplan Rondweg en uitbreiding havengebied Wanssum, RHDHV, versie april 2015

3 Naar een samenhangend haventerrein met gezicht

Grootschalig logistiek bedrijventerrein

Het haventerrein is een grootschalig logistiek bedrijventerrein van (boven)regionaal belang. Het is één functioneel gebied met een beperkt aantal kavels binnen een rationele opzet. De activiteiten als op- en overslag, productie e.d. zullen zowel binnen (grote) gebouwen plaatsvinden als op forse aanpalende terreinen. Centraal staat de verlengde havenarm met kaden. Publieksfuncties maken geen onderdeel uit van het terrein. De bedrijven zullen in beperkte mate een kantoordeel omvatten. Het terrein zal afgesloten zijn met een hekwerk.

De havenuitbreiding sluit door schaal, vorm, hoogte en ligging niet aan op de omgeving, behalve op het bestaande haventerrein. De structuur van het terrassenlandschap is geenszins de basis voor de uitbreiding. De schaal van de bebouwing en de layout van het terrein sluiten niet aan op Wanssum.

Eigen ordening en gezicht

Het terrein krijgt haar eigen ordening, waarin de grote schaal en rationaliteit tot uitdrukking komen. Het terrein en haar gebruik worden gerepresenteerd via functionele elementen. Een samenhang en eenduidigheid van basiselementen (en ook in de opzet) is van belang. Streven is een terrein een samenhangend terrein waarvan de functionaliteit afleesbaar is en de activiteit beleefbaar vanaf de omliggende weg. Om het 'gezicht' vorm te geven wordt met name de buitenzijde geregisseerd en in regels gevat.

Connectie en afscherming

De confrontatie met de omgeving wordt beperkt door een zorgvuldige vormgeving van de randzone van het haventerrein. Deel daarvan vormt een bepaalde mate van afscherming met landschappelijke middelen. De wegen in de randzone vormen de belangrijkste ruimtelijke connectie met de omgeving. Continuïteit van het beeld van deze wegen en de regie van de beleving van het haventerrein vanaf de weg zijn van belang. Dit is vertaald in eisen aan het profiel en de inrichting van de randzone en regels voor het aanzicht van het haventerrein en de voor de overgang naar de publieke ruimte. Voor de ontsluitingswegen en de landschappelijke inpassing is in het kader van de planvorming een strook van ca 40 meter om het terrein gereserveerd.

4 Beeldbepalende elementen

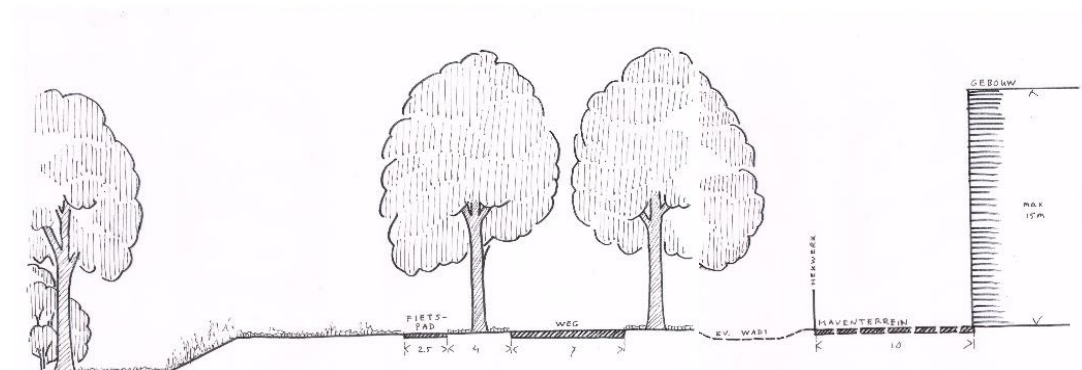
Aantrekkelijk en eenduidig wegbeeld omgelegde Geijsterseweg

In de visie voor de wegen rond Wanssum is in het Kwaliteitskader Gebiedsontwikkeling Ooijen Wanssum, deel II (RKK II, april 2015) aangegeven dat niet de rondweg moet worden benadrukt (middels beplanting en dergelijke) maar juist de lokale lijnen waaronder de wegen: de rondweg is ondergeschikt aan het landschap, de lokale structuur wordt zichtbaar gehouden of gemaakt. De nieuwe weg in de rand van het bedrijfsterrein is deel van de route tussen en naar Geijsteren en Wanssum, met zo veel mogelijk een 'landelijk' karakter. De Wanssumseweg en Geijsterseweg worden beplant. Het gehanteerde profiel voor de omgelegde Geijsterseweg en de bermen dient daarbij zo continu mogelijk te zijn.

Beplanting en ruimte omgelegde Geijsterseweg

Voor de weg aan de rand van het haventerrein betekent dit een keuze voor een continue laanbeplanting van de rotonde bij de rondweg tot aan de aansluiting op het te behouden deel van de Wanssumseweg. Het gaat om een dubbele bomenrij van eerste orde bomen binnen brede bermen. De laanbeplanting zorgt er ook mede voor dat het zicht op het haventerrein vanuit de omgeving wordt verzacht.

De bermen blijven verder onbeplant en worden grazig (met ruimte voor wadi's). De minimummaat voor de ruimte tussen de omleiding Geijsterseweg vanaf de rotonde noordwaarts en de grens van het haventerrein is 12 m. Aan de andere zijde van de weg is een fietspad geprojecteerd. De berm tussen de weg en het fietspad is continu 4 m breed (maat overeenkomend met de eisen uit de TOR, Venray). Zo blijft vanaf de weg zicht op het haventerrein aanwezig, met een voldoende afstand van de weg en het fietspad tot het haventerrein om de omgelegde Geijsterseweg niet als bedrijfsweg maar als doorgaande weg te kunnen ervaren. Tevens zorgt de open ruimte rond de weg voor een sociaal meer veilige omgeving.



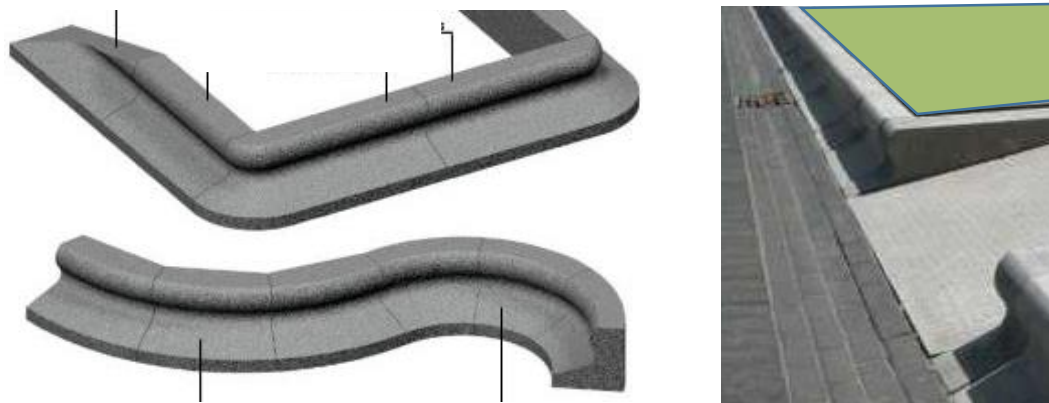
Schets laan Geijsterseweg

Langs de omgelegde Geijsterseweg is er vanaf de rotonde tot Wanssum geen ruimte voor een continue laanbeplanting. Waar mogelijk worden laanbomen langs de weg geplaatst. Tussen de rondweg en het haventerrein is geen extra beplanting (buiten de laanbeplanting die hoort bij de lokale weg) gewenst. Als aangegeven is het beeld uit het RKK II een rondweg die niet wordt

benadrukt en begeleid door opgaande beplanting. De rondweg snijdt door het landschap en kent drie sensationele passages van cruciale onderdelen in dat landschap. De oversteek van het havengebied en het havenkanaal via één kunstwerk is daar één van. Zicht vanaf de weg op de omgeving (waaronder het haventerrein) is deel van de kwaliteit van de rondweg en van de oversteek in het bijzonder. Afscherming van het haventerrein of van de rondweg hoort hier niet bij.

Weg en wegbegeleiders

Over de gehele lengte van de omgelegde Geijsterseweg wordt eenzelfde verharding, randafwerking, verlichting en verkeersgeleiders (zoals geleidebanden) bij inritten gehanteerd. De verharding betreft asfalt. Bij de verlichting wordt door de opstelling e.d. uitstraling zoveel mogelijk voorkomen richting de omgeving van het bedrijfsterrein (dus in de richting van het landgoed en Wanssum). De geleidebanden worden toegepast in de bochten naar en langs de kavelontsluitingen tot aan de poort. Het betreft geleidebanden identiek aan of vergelijkbaar met de bijgevoegde voorbeelden.



Voorbeeld voor toe te passen geleidebanden

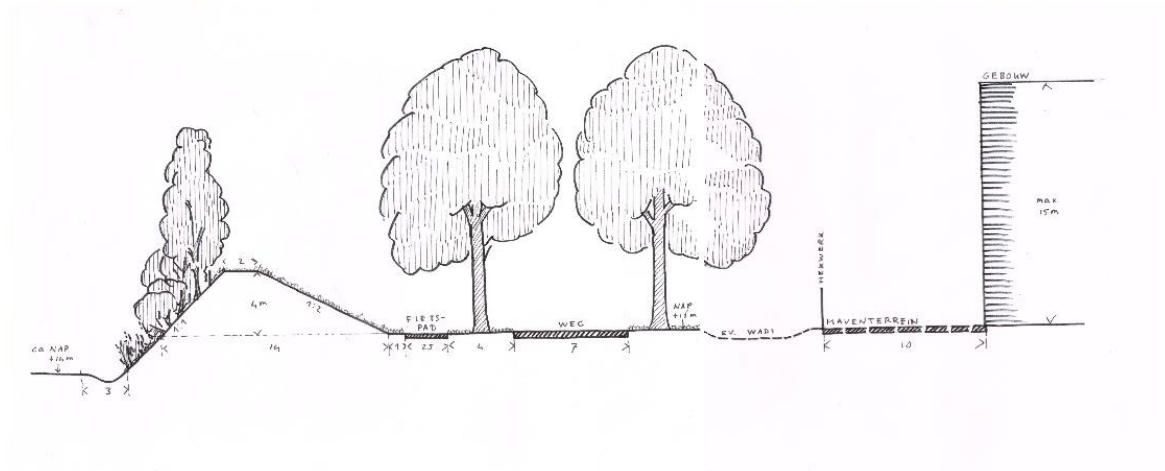
Hoge houtwal langs landgoed

Op grote delen van de buitenrand van het verhoogde terrein voor havengebied en omgelegde Geijsterseweg is een hoge houtwal geprojecteerd (opgenomen in het Landschapsplan). Deze draagt bij aan de beperking van het zicht vanuit het landgoed Geijsteren op het havengebied en het daaraan gerelateerde verkeer op de omgelegde Geijsterseweg.

Hoogte en beplanting hoge houtwal

Het grondlichaam heeft een hoogte van 4m ten opzichte van het maaiveld van het havengebied, en kent aan de landgoedzijde een talud met een opgaande beplanting van struiken, bomen en hakhout. De hoogte van de wal en de beplanting zorgen ervoor dat het verkeer niet en een belangrijk deel van bebouwing en opslag op het haventerrein niet of beperkt zichtbaar is vanuit het landgoed. De beplanting sluit in karakter aan op de omgeving en heeft een ecologische functie als deel van het netwerk binnen het leefgebied van das en steenuil.

Aan de havenzijde is het talud van de wal bedekt met gras. Het onbeplant houden van deze zijde draagt bij aan de beoogde open ruimte rond de laan gevormd door de omgelegde Geijsterseweg.



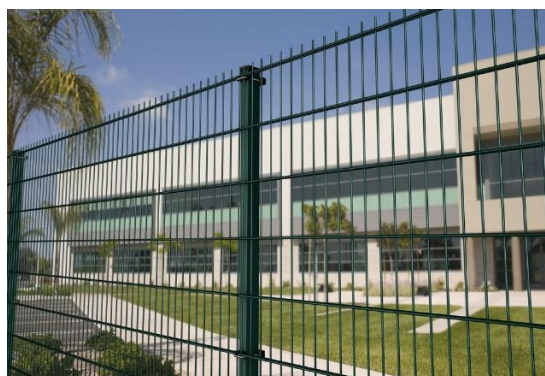
Schets laan Geijsterseweg met hoge houtwal

Samenhangend werkterrein

Beoogd is een werkterrein dat zichtbaar is vanaf de omgelegde Geijsterseweg. De buitenste zone van het terrein zal sterk het aanzicht bepalen. Het beeld van deze zone wordt geregisseerd door een aantal regels betreffende de beeldkwaliteit te hanteren, gericht op een collectief beeld in aansluiting op het beeld van de groene rand met ruimte voor ruime individualiteit op kavelniveau.

Hekwerk

Als afsluiting van het terrein wordt een hoogwaardig en transparant hekwerk gehanteerd. Muren of beplanting zijn niet toegestaan, omdat deze het zicht belemmeren. De hekwerken die nodig zijn ter afsluiting van de bedrijfskavels zijn in hoogte, kleur en uiterlijk identiek. De hekwerken zijn spijlenhekwerken of staalmathekwerken, identiek aan of vergelijkbaar met de hier toegevoegde voorbeelden. Ze hebben een coating met een gedekte, neutrale kleurstelling.



Voorbeelden voor toe te passen hekwerken

Gebouwen

a. Locatie

Bebouwing nabij de rand van het werkterrein wordt als positief gezien: de gebouwen representeren de bedrijven. Bebouwing is mogelijk buiten een zone van 10 m gerekend vanaf de terreingrens. Dit geldt ook voor buitenopslag. Door deze maat te hanteren wordt een voldoende afstand gerealiseerd tussen de weg en het fietspad ten opzichte van de relatief hoge bebouwing (maximaal 15 m ten opzichte van maaiveld) en de opslag. Weg en fietspad worden zo niet 'overschaduwd' door de bebouwing. Bij voorkeur ligt de bebouwing met minimaal een kwart van de gevel te liggen tegen de randzone rond de omgelegde Geijsterseweg aan.

b. Oriëntatie

Bebouwing oriënteert zich op de omgelegde Geijsterseweg en de entrees van de bedrijfskavels. Dit gebeurt onder andere door kantoorfuncties aan deze zijden te plaatsen. De entree van de kantoorfunctie is georiënteerd op de ontsluiting van de bedrijfskavel en ligt binnen een afstand van 50 m van de kavelingang. Als voorgevel wordt gezien de gevel aan de zijde van de Geijsterseweg en de gevel aan de kavelontsluitingsweg.

c. Logo's, namen, reclame

Logo's en namen van bedrijven worden aangebracht op de voorgevels en wel op zodanige wijze dat zij daar een integraal en grafisch aantrekkelijk onderdeel van vormen. Ook reclame vindt bij voorkeur plaats aan de gevel van het gebouw. Dit draagt bij aan een herkenbare en 'sprekende' gevel en vormt deel van de uitstraling van bedrijf en bedrijfsterrein. Verlichte logo's of reclame is niet toegestaan, dit om geen lichtuitstraling naar de omgeving te genereren.

d. Volumes

Gebouwen met basale, abstracte hoofdvormen worden gezien als passend in en uitdrukking van het type bedrijfsterrein. Gebouwen zijn zoveel mogelijk eenduidige volumes, zonder toevoeging van aparte volumes of uitstulpingen, en zonder grote luifels. Een gebouw heeft over het geheel één hoogte of kent een geleidelijk verloop in hoogte van dakrand tot dakrand. De kantoren zijn integraal onderdeel van het hoofdvolume en haar architectuur.

e. Materiaal- en kleurgebruik

Gebouwen hebben een industriële, functionele en schone uitstraling. Dit komt ook tot uitdrukking in het materiaalgebruik, het kleurgebruik en in de afwezigheid van ornament en decoratie

Bebouwing en installaties hebben een neutrale, gedekte kleurstelling (lichte kleuren, grijsen, wit e.d.). Er is sprake van één hoofdkleur of nabije kleurtinten, met eventueel gerichte subtiele kleuraccenten gerelateerd aan de constructie of het hoofdvolume.

Bij grootschalige bebouwing vindt via kleurgebruik of subtiele verschillen in materiaaltoepassing geleiding van de gevels plaats. De geleiding dient onderdeel te zijn van de totale architectonische uitstraling van het gebouw.



Voorbeelden passende bebouwing

Kavelentrees met havenzicht

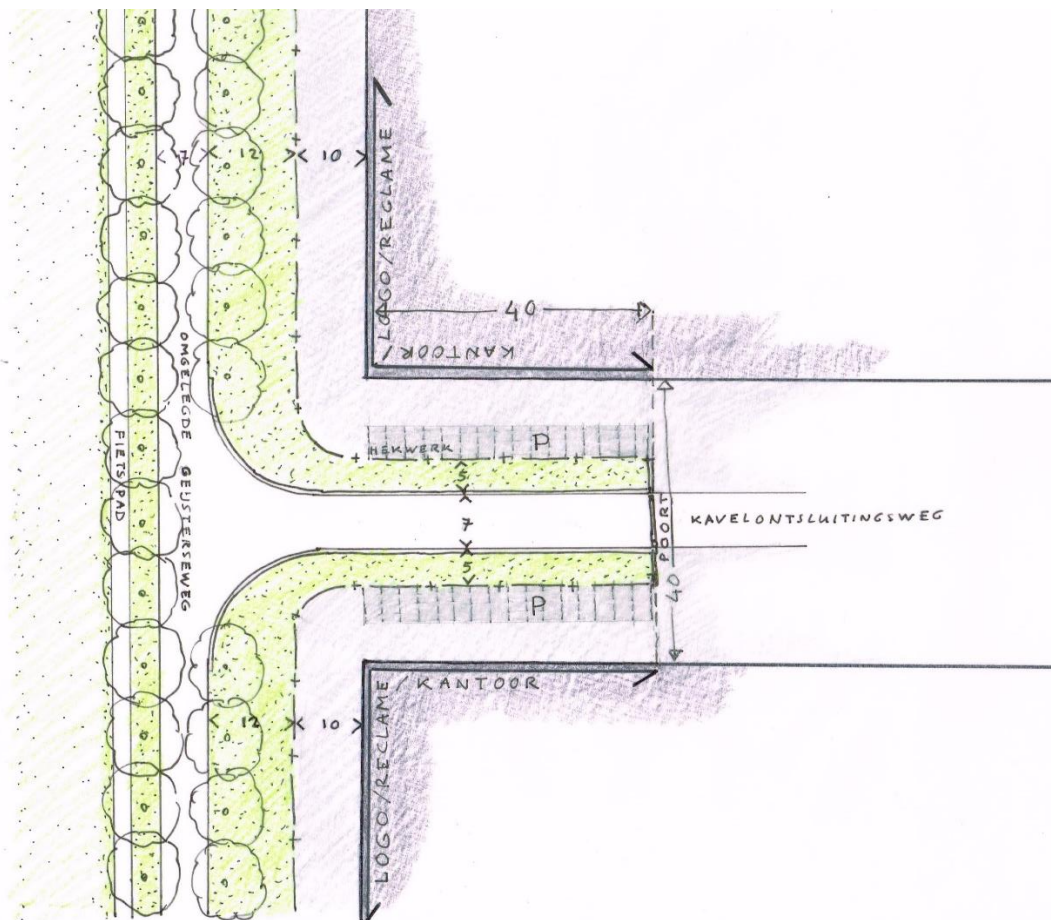
De kavelentrees vormen de 'visitekaartjes' van de bedrijven en het gehele terrein. Inzet is deze vorm te geven als ruime entrees met zicht op de activiteiten bij de entrees en op het verdere haventerrein.

Kavelontsluiting

De wegen ter ontsluiting van de bedrijfskavels hebben tot op 50 m van de grens van het haventerrein grazige bermen van 5 m breed zonder beplanting. De grazige bermen vormen een voortzetting van de bermen van de groene randzone. Aan de kavelzijde van deze bermen staat het hekwerk, welke identiek is aan het hekwerk aan de rand van het haventerrein. Op de terreinhoeken bij de overgang van kavelontsluitingswegen naar de omgelegde Geijsterseweg krijgen de hekwerken in traject een geleidelijk verloop (afronding).

De verharding van de wegen is tot minimaal de bedrijfspoort identiek aan die van de omleiding Geijsterseweg, evenals de breedte van de weg. De bochtstraal van de aansluiting op de Geijsterseweg is extra ruim (ruimer dan de norm) om te voorkomen dat de kanten en bermen kapot worden gereden en het aanzicht van de entrees verloedert.

De bedrijfspoorten staan op 40 m van de grens van het haventerrein. De poorten zijn transparant, zodat zicht over het verdere terrein mogelijk is. Zij vormen een geheel met het hekwerk in kleur, maatvoering, materiaal en stijl.



Entree bedrijfsterrein: principeschets

Vrije ruimte en voorterrein

Rond de kavelontsluitingswegen wordt een ruimte van 40 m vrij gelaten tussen de bebouwing en opslag op de kavels. De bebouwing grenst ter hoogte van de entrees bij voorkeur aan deze vrije ruimte. De vrije ruimte van 40 meter breed wordt in een rechte lijn voortgezet over het verdere haventerrein tot aan de haven/havenkade, zodat zicht op de haventerreinactiviteiten mogelijk is en de rationele opzet van het terrein tot uitdrukking komt. De vrije ruimte (buiten de ontsluitingsweg met bermen) is beschikbaar als functionele buitenruimte (voorterrein, parkeerterrein en expeditieterrein).

Het terrein tussen de hoofdgevel aan de kavelontsluiting en de berm langs de kavelontsluiting wordt gezien als voorterrein. Dit terrein heeft een hoogwaardige uitstraling wat tot uitdrukking komt in detaillering van de verharding en de verlichting(-sarmaturen). De verharding dient in beeld aan te sluiten op de functionele verharding van het verdere haventerrein. Een toepassing van bijvoorbeeld betonklinkers in grijstinten past daarbij; bijzondere patronen of formaten van de bestrating kan bijdragen aan de uitstraling van het voorterrein. Parkeren van personenauto's wordt zoveel mogelijk op het voorterrein opgelost.

Inrichting bedrijfskavels

De inrichting en layout van de verdere bedrijfskavels is voornamelijk vrij (als het gaat om de beeldkwaliteit). Wel wordt een zoveel mogelijk eenduidige verharding gevraagd met een beperkt palet aan materialen en kleuren. Voor ogen staat een terrein met een verharding van beton en asfalt.

Binnen de bedrijfskavels wordt geen ruimte voor groen gevraagd. Onverharde delen kunnen wel (tijdelijk) voorkomen. Deze dienen dan als grasvelden te worden ingericht en onderhouden. Opgaande beplanting is niet gewenst.

De verlichting van de terreinen (inclusief voorterrein) dient zodanig te zijn dat uitstraling naar de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt. Waar mogelijk is verlichting naar de binnenzijde van het terrein gericht. De maximumhoogte waarop terreinverlichting (aan elementen als gebouwen, installaties en masten) mag worden aangebracht is 15 m ten opzichte van het maaiveld van het bedrijfsterrein.