

Aan:
Gemeenteraad van Maastricht
Het college van Burgemeester en Wethouders van Maastricht

BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 01-07-2020
No. 2020-18126 (Belvedere Maastricht)
No. 2020-18129 (Raad)

Maastricht, 1 juli 2020

Geachte raads- en collegeleden,

Van oktober 2019 tot maart 2020 heb ik bij Fontys Academy of Architecture and Urbanism te Tilburg de cursus 'Stedenbouw voor professionals' gedaan. Als studieopdracht koos ik: de hereniging van het Sappi-terrein en het Landbouwbelang met de binnenstad. In oktober 2019 was het idee van herontwikkeling van dit gebied nog vooral theoretisch. Ik had niet verwacht dat al zo snel een actueel thema zou worden. Zoals zoveel andere zaken verhinderde Covid19 mijn eindpresentatie in maart van dit jaar. Deze heeft uiteindelijk plaatsgevonden op 30 juni 2020. De gemeente Maastricht wil ik bedanken voor het ter beschikking gestelde infopakket.

Bij deze bied ik u mijn eindpresentatie aan. Voor degene die direct naar het eindresultaat wil, dat is opgenomen op bladzijde 21. Daarmee wil ik een bijdrage leveren aan de nu lopende discussie over de herontwikkeling van (delen van) het gebied. Mochten raads- of collegeleden daarbij een verdere inbreng van mij willen hebben, dan ben ik daar graag toe bereid. Contactgegevens zijn bekend bij de Griffie.

Ik ben mij bewust dat in andere stukken op bepaalde punten vergelijkbare stedenbouwkundige keuzes zijn gemaakt. Ik was in de betreffende gevallen al zelf tot de keuze gekomen voor dat ik ervan kennis nam. Dat dezelfde conclusies door meerdere partijen onafhankelijk van elkaar worden getrokken, is wel een duidelijk signaal.

Tot slot nog de volgende zaken:

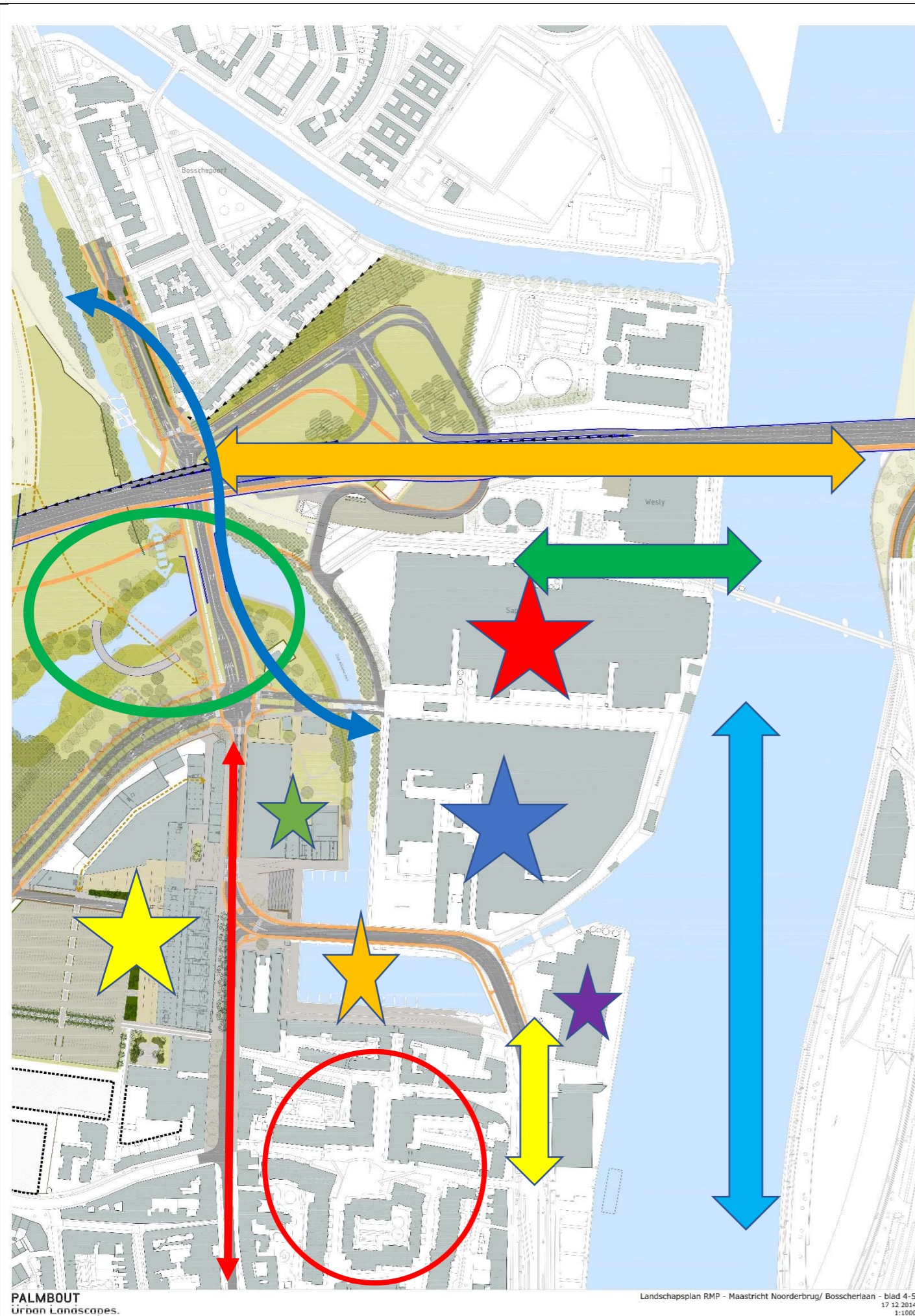
1. In het kader van het ontwerpproces ben ik tot de conclusie gekomen dat de Bassinbrug een ernstige belemmering vormt voor het weer één en succesvol maken van het Bassin. Deze is weer van groot belang om de succesvolle herontwikkeling van de andere terreinen mogelijk te maken. Bij de herontwikkeling van Sappi-Zuid zou dan ook rekening moeten worden gehouden op termijn met de verwijdering van deze brug. Bruggen hebben doorgaans een afschrijvingstermijn van 75 jaar. De Bassinbrug ligt er 41 jaar in en binnen een aantal jaar is dus zeer groot onderhoud of vervanging aan de orde. Degene van u die mij kent, zal over deze conclusie verbaast zijn. Gedurende mijn politieke loopbaan ben ik immers tegenstander van verwijdering geweest. Voortschrijdend inzicht maakt nu dat ik van standpunt verander.
2. De Maasboulevard is ooit ontworpen om zowel vanaf de Noorderbrug als vanaf de Kennedybrug de auto zo snel mogelijk naar de Markt te leiden. Gewijzigde inzichten over de wenselijkheid daarvan zouden ook vertaald moeten worden naar het terugdringen van het gebruik de Maasboulevard als doorgaande route.

Met vriendelijke groet,

Stedenbouw voor professionals
Eindpresentatie 30 juni 2020



Het plangebied: Landbouwbelang (paarse ster), Sappi-Zuid (blauwe ster) en Sappi-Noord (rode ster). Foto is vanaf het zuiden genomen.



Stedenbouwkundige opdracht

De stedenbouwkundige opdracht is: de hereniging van het Sappi-terrein en het Landbouwbelang met de binnenstad.

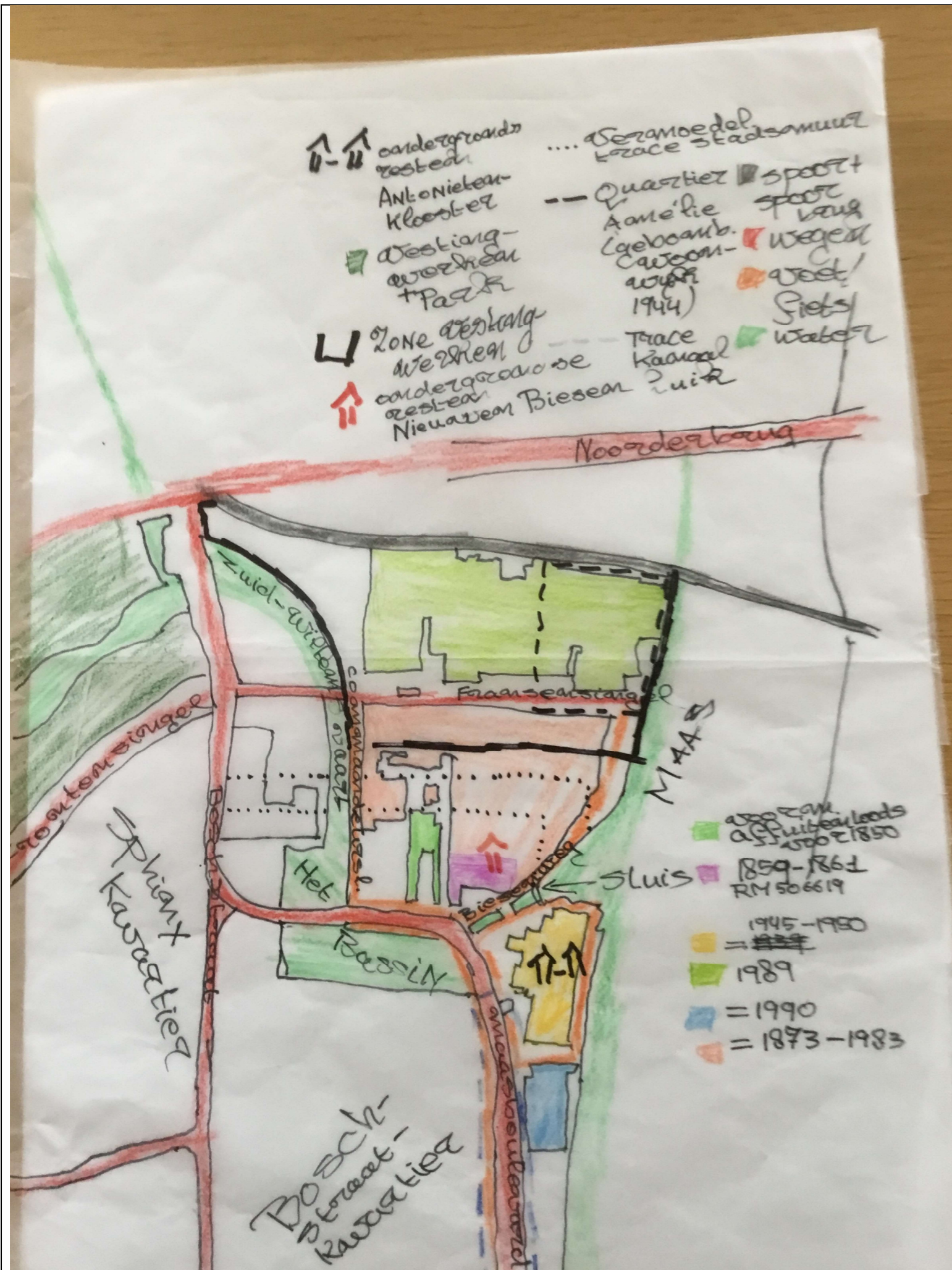
Maastricht is in de periode 2013 – 2023 bezig om het voormalige Sphinxfabrieksterrein (gele ster) om te vormen tot -kort gezegd- een nieuw deel van de Maastrichtse binnenstad. In de Timmerfabriek (groene ster) is een cultuurcluster gevestigd met poppodium en filmhuis.

In de noordoostelijke hoek is de Sappi-papierfabriek gevestigd, zijnde Sappi-Noord (rode ster) en Sappi-Zuid (blauwe ster). Het terrein van Landbouwbelang (paarse ster) heeft een samenhang met de bovengenoemde gebieden. Daarom is een integrale herontwikkeling wenselijk. Ook om te voorkomen dat ontwikkelingen op de ene helft ontwikkelingen op de andere helft in de weg zitten. Met de toevoeging van dit gebied aan de binnenstad wordt deze tevens afgerond.

Zowel het Landbouwbelang als het Sappi-terrein worden van de bestaande binnenstad afgeschermd door de drukke Maasboulevard (gele pijl) die een verbinding vormt tussen de Noordbrug (oranjepeil) en de Kennedybrug. Andere relevante elementen zijn:

- de Maas (blauwe pijl);
- de binnenhaven, het Bassin (oranjester), wordt momenteel in tweeën gedeeld door de Bassinbrug en staat in verbinding met de Zuidwillemsvaart (zie de dunne blauwe pijl);
- het spoor en de spoorbrug Maastricht – Lanaken, (groene pijl);
- de Boschstraat (rode dunne pijl) en de bestaande woonwijk Boschstraatkwartier (rode open cirkel);
- het Frontenpark (groene open cirkel).

1. Gebietsanalyse



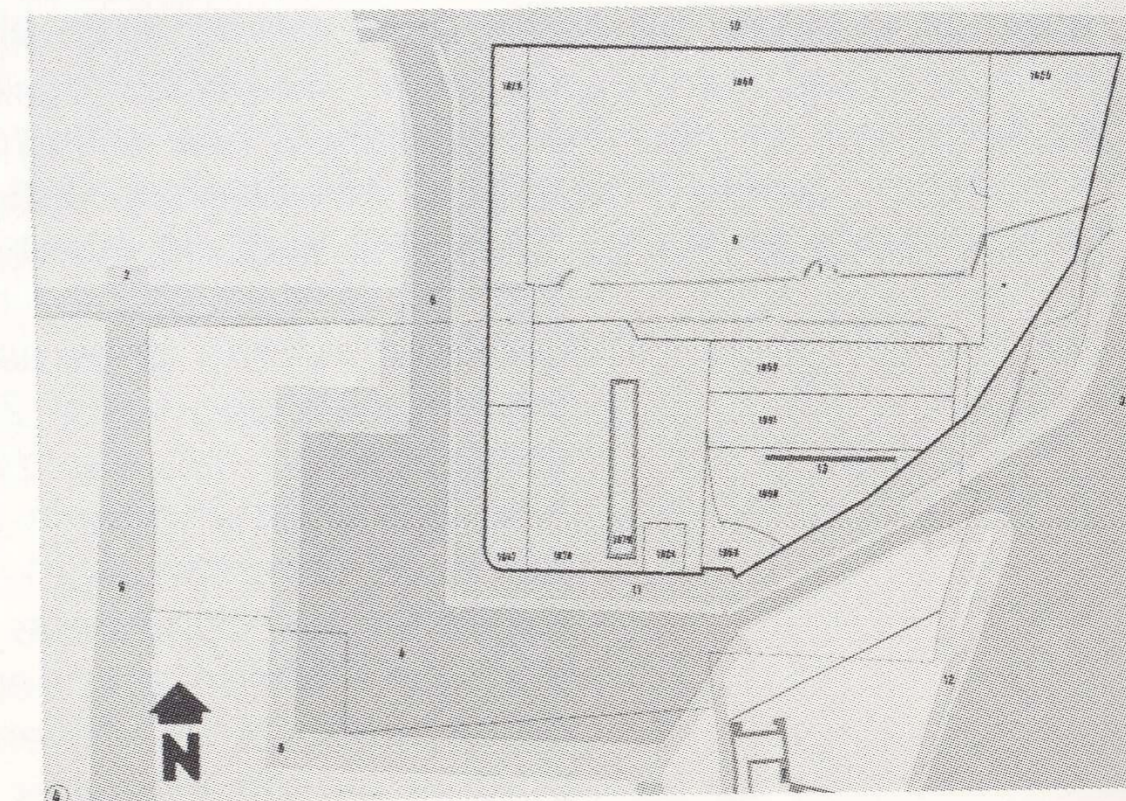
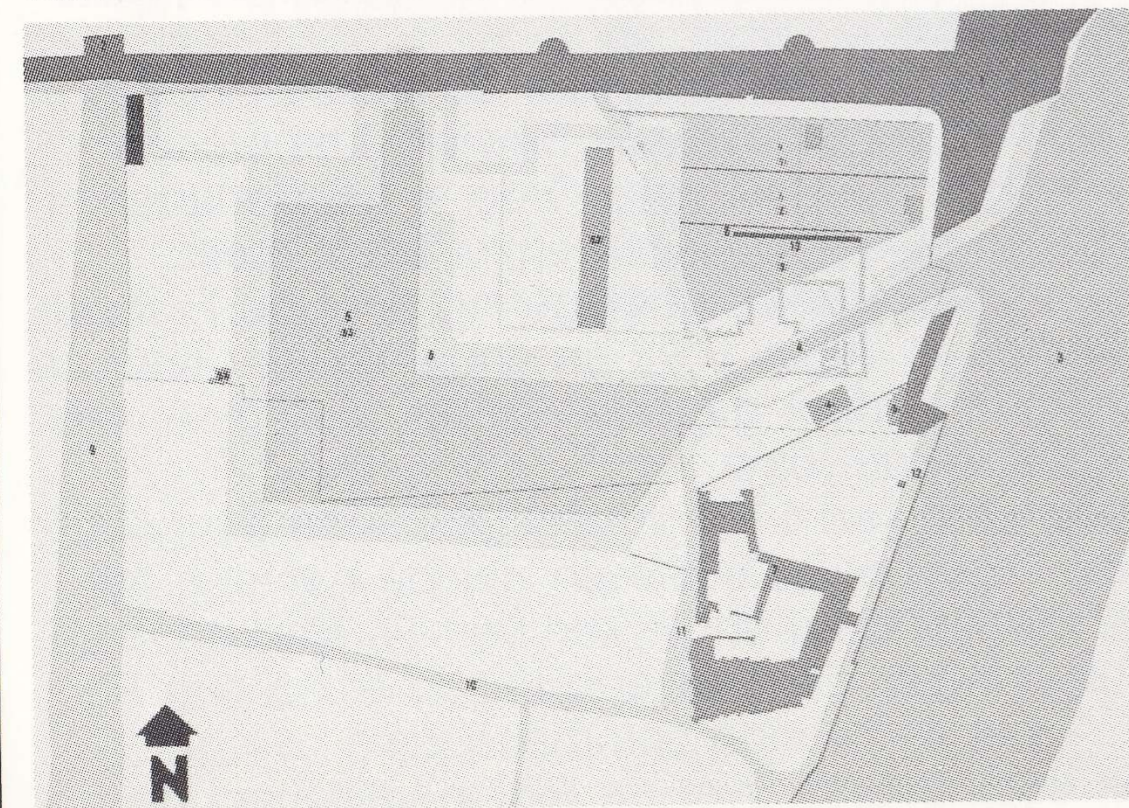
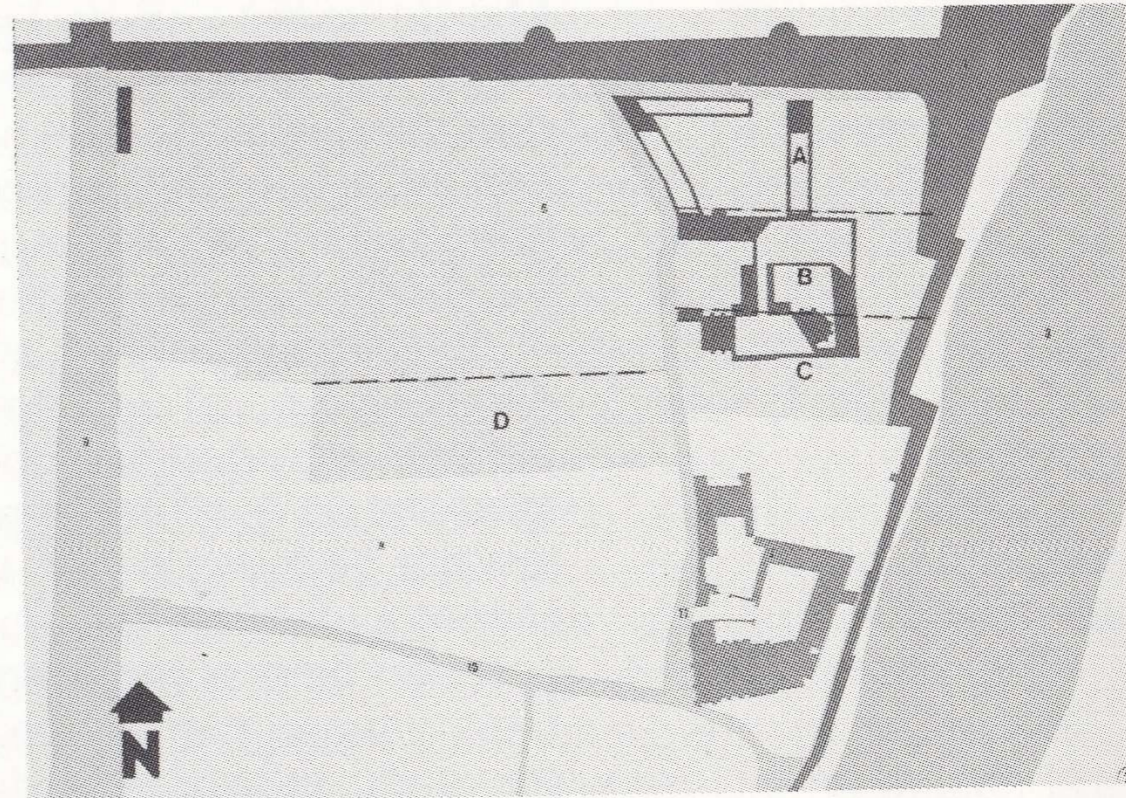
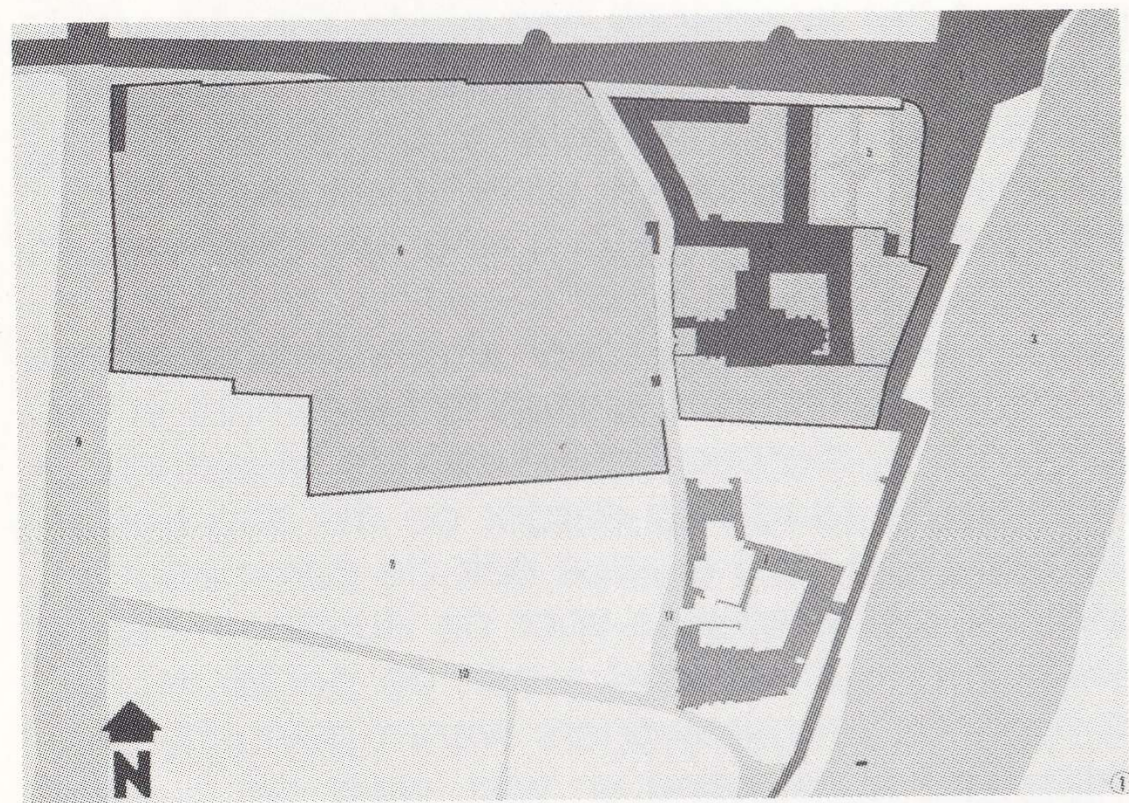
Historische analyse 1

Deze hoek van Maastricht bevat een staalkaart van de functies die Maastricht ooit gekend heeft:

- de religieuze functie, bestaande uit:
 - het Antonietenklooster, waarvan de resten onder het Landbouwbelang liggen, en;
 - de Commanderie van Nieuwen Biesen, deels afgegraven om de aanleg van de sluis mogelijk te maken.
- de militaire functie, bestaande uit:
 - de aanwezigheid van de restanten van de stadsmuur, en;
 - de verdedigingszone van de vestingwerken.
- de industriële functie, bestaande uit:
 - Sappi, de bebouwing dateert van tussen 1850 tot en met 1989. Op het terrein is de afgelopen 170 jaar voortdurend gebouwd en gesloopt;
 - de arbeiderswijk Quartier Amélie, gebombardeerd in WOII en niet meer opgebouwd. Naast deze arbeiderswijk lag het gemeentelijk slachthuis dat in 1989 moest wijken voor de laatste uitbreiding van de Sappi.
- de functie van verkeersknooppunt, bestaande uit:
 - de spoorlijn en spoorbrug Maastricht-Lanaken;
 - de Zuid-Willemsvaart;
 - het Bassin, haven;
 - het kanaal Maastricht-Luik, tegenwoordig gedempt en op deze plek ligt de Maasboulevard.

Het gebied maakte onderdeel uit van de Maastrichtse binnenstad. Door de aanleg van Sappi, het Landbouwbelang en het kanaal Maastricht-Luik raakte het gebied van de binnenstad afgescheiden.

Op volgende bladzijden is een overzicht van de bebouwingsgeschiedenis opgenomen, een kleine historische impressie en sfeerimpressies van het gebied nu.

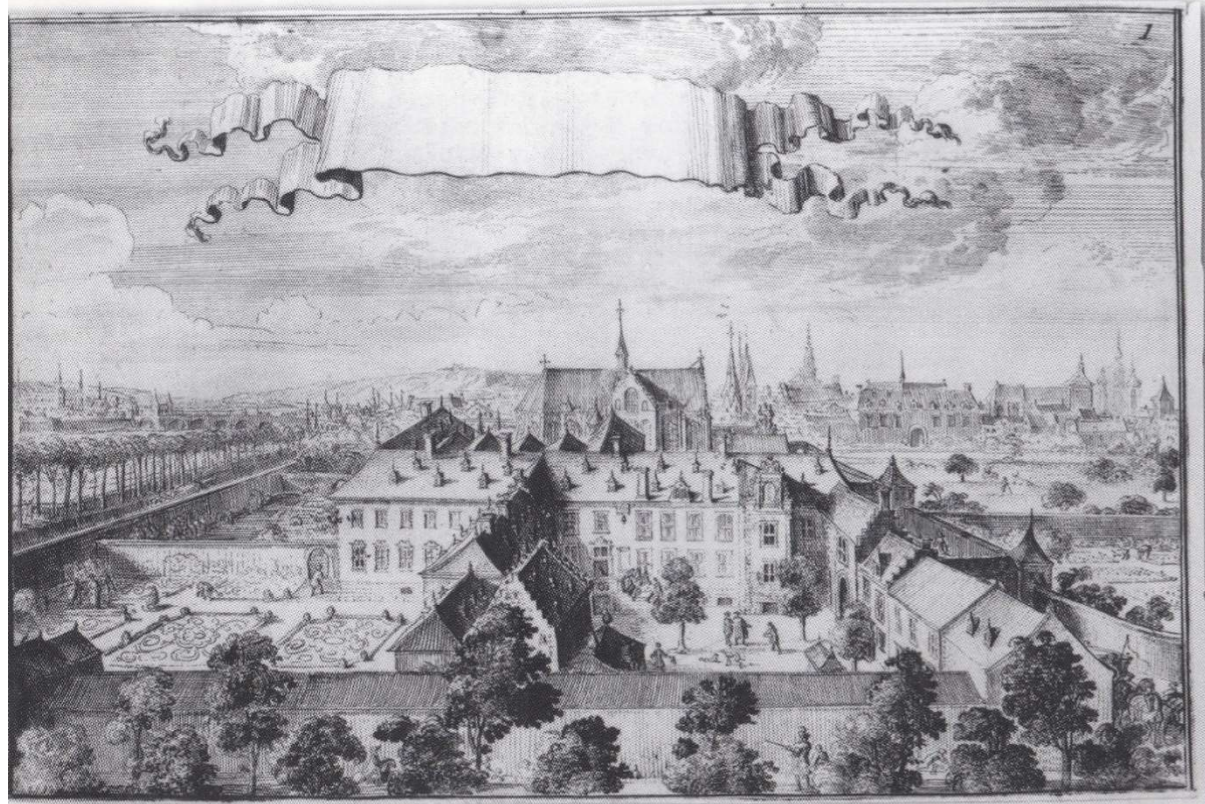


1-2

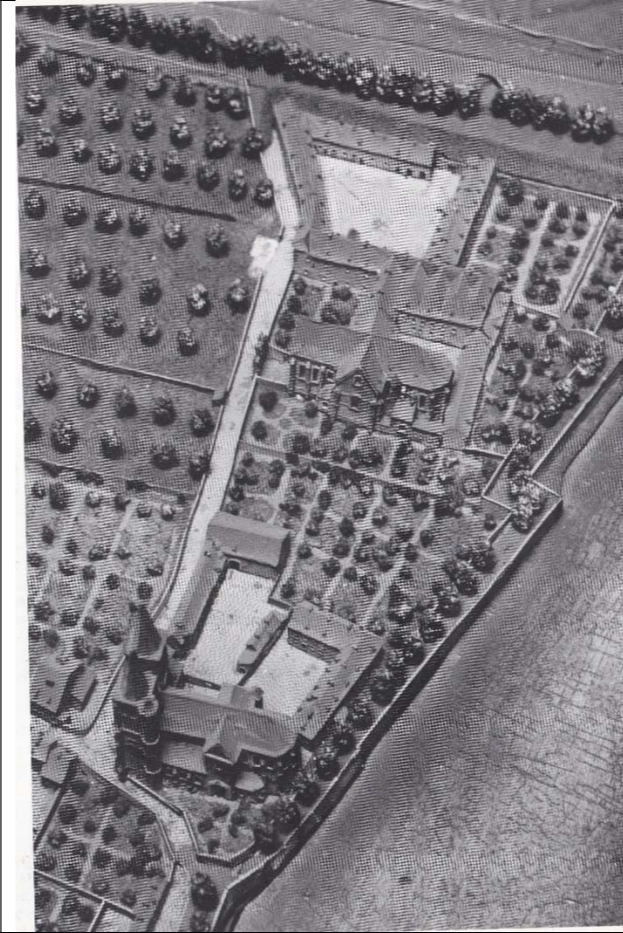
3-4

Gebied in voortdurende transformatie: kaart 1, situatie 1794, kaart 2, situatie 1800, kaart 3, situatie 1824 en kaart 4, situatie 1868 na sloop van de vestingwerken (Bron kaart: blz. 24, Nieuwen Biesen KNP).

Historische analyse 3 - bron: Het Bassin



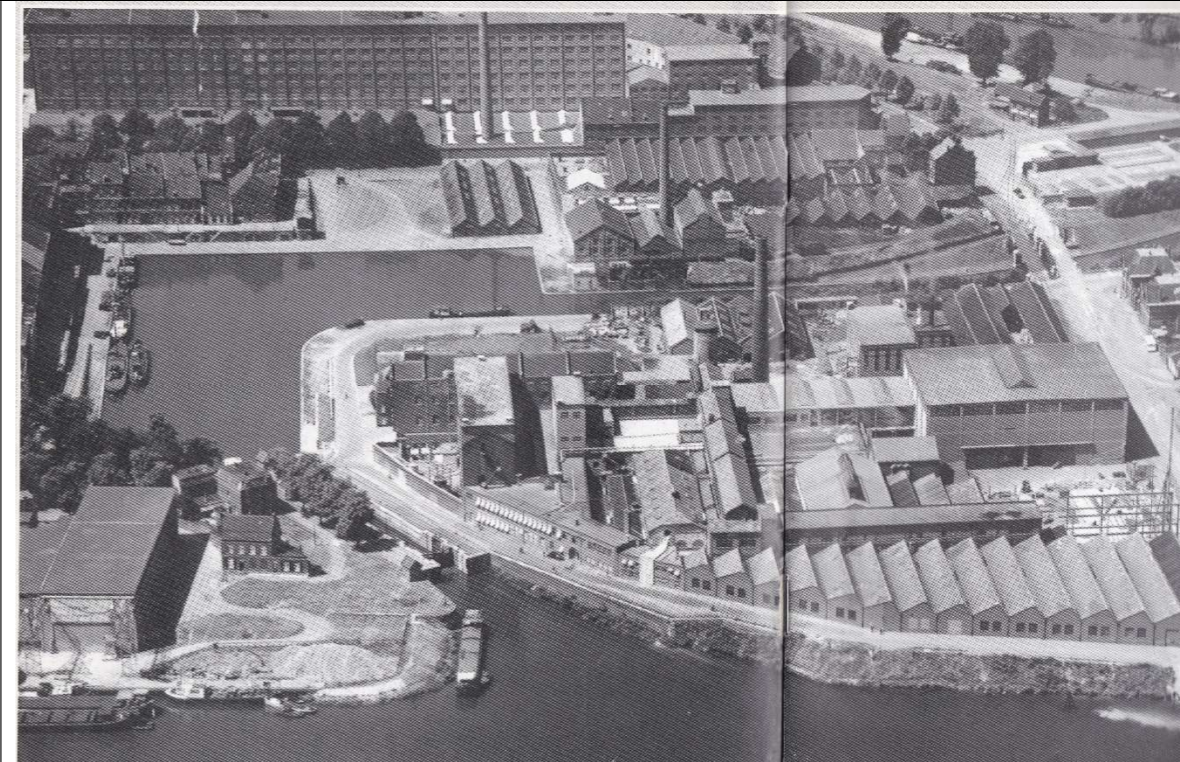
Complex Commanderie Nieuwen Biesen rond 1700 (blz. 8)



Uitsnede stadsmaquette, anno 1850. DE commanderie in het noorden en de Antonietenkerk in het zuiden (blz. 10)



Zicht vanaf het Bassin rond 1920 (blz. 38)



Landbouwbelang en Sappi-Zuid vanaf de overzijde van de Maas rond 1950 (blz. 2)

Sfeerimpressie van het gebied 1



Zicht vanaf de Wilhelminabrug op de Maasboulevard (vanaf het zuiden)



Zicht op de zuidzijde vanaf de Maasboulevard op de bebouwing van het Landbouwbelang.



Zicht op de sluis tussen Bassin en Maas en de voormalige drogerij Landbouwbelang



Zicht vanaf de Maasboulevard/Bassin op het witte fabrieksgebouw, onderdeel van Sappi-Zuid

Sfeerimpressie van het gebied 2



Zicht op het Bassin, de brug, het Eiffelgebouw (Sphinxkwartier) en de Timmerfabriek



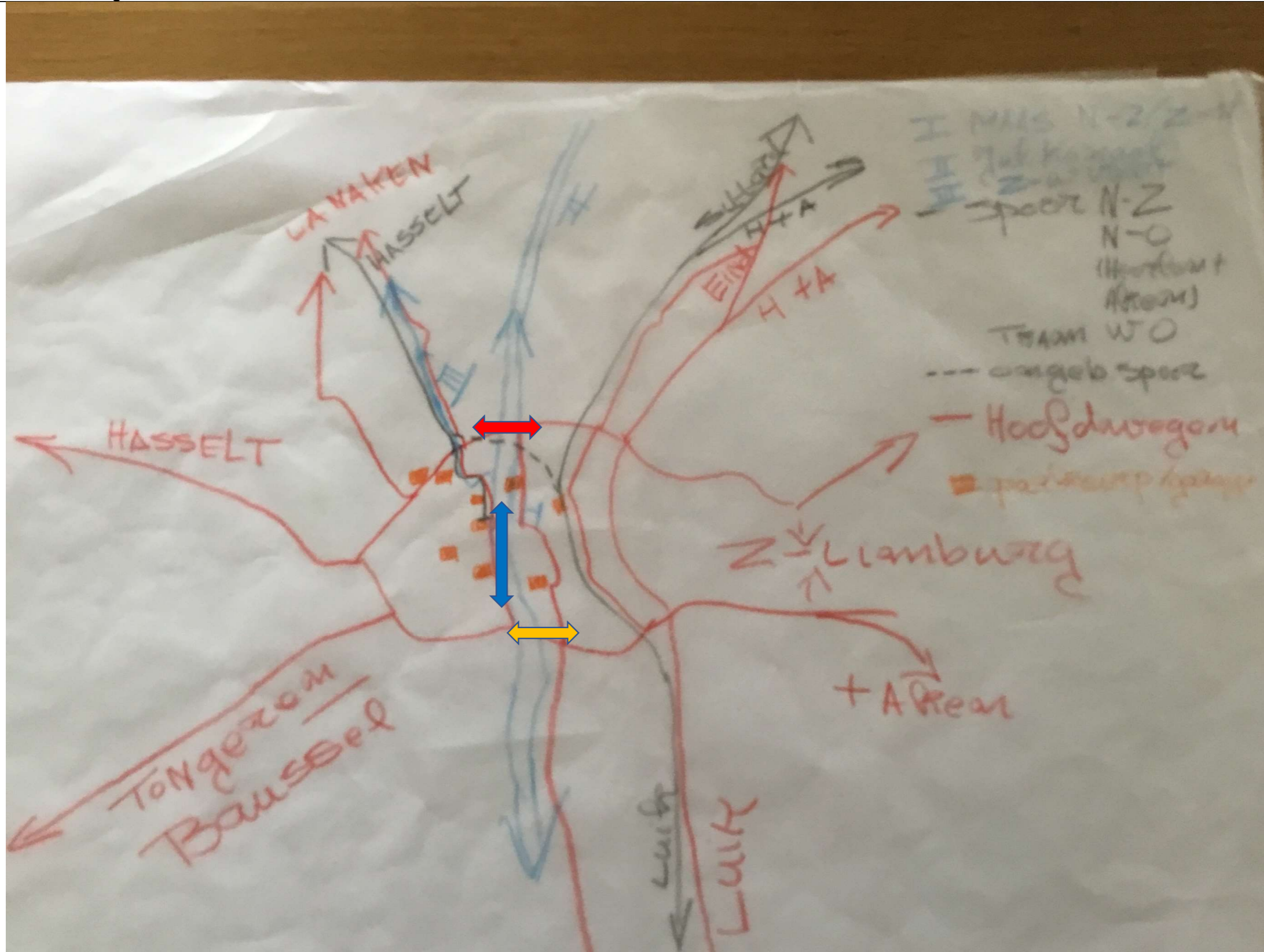
Zicht vanaf de Noorderbrug op Sappi-Noord en de spoorbrug.



Zicht vanaf de Griend (overzijde van de Maas) op het Maasfront van Sappi-Zuid en het Landbouwbelang

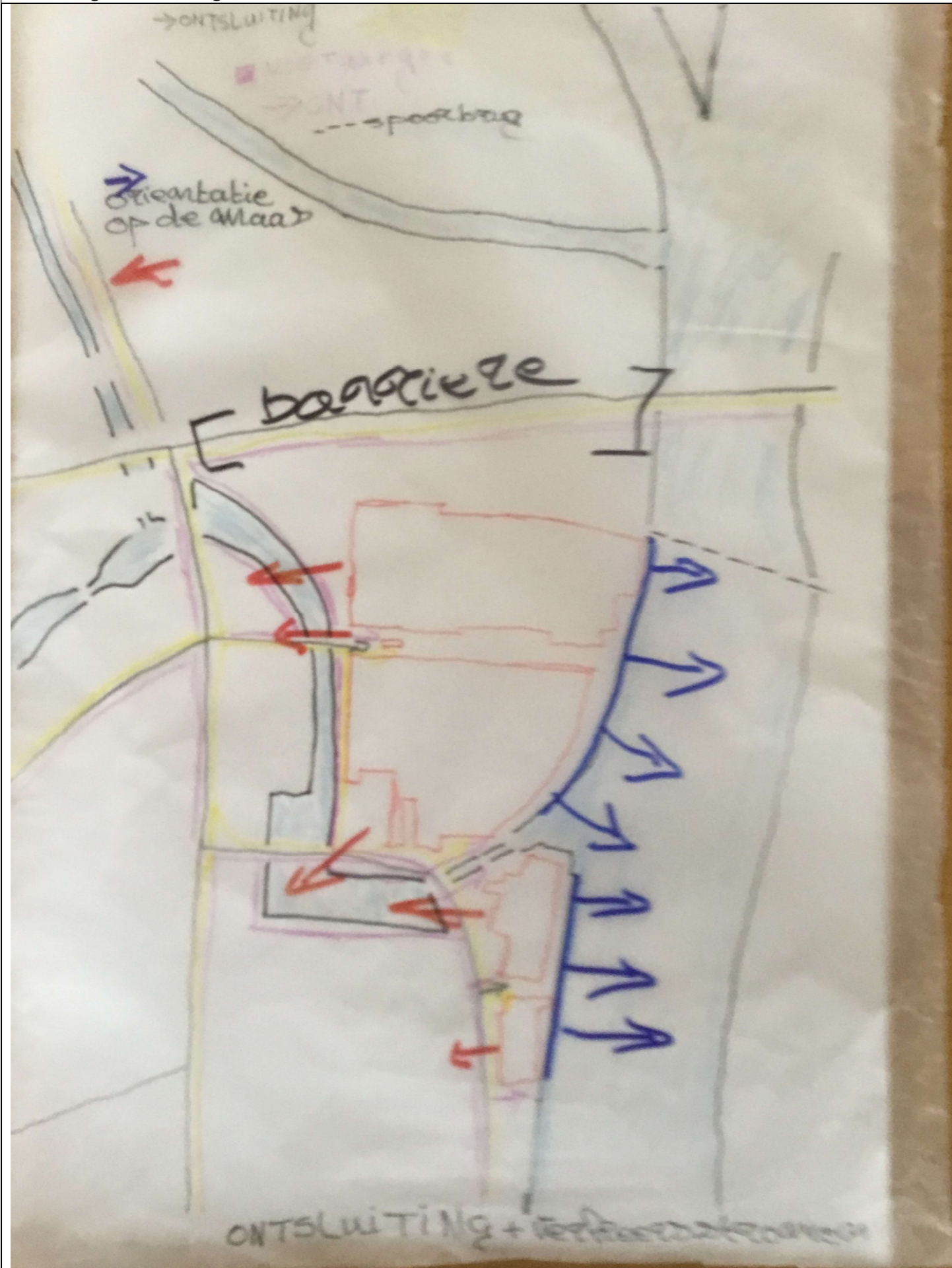


Zicht vanaf de Griend op het Landbouwbelang, en de rest van het Maasfront tot aan de Wilhelminabrug



De Maasboulevard (blauwe pijl) is een drukke binnenstedelijk verbinding. Dat vloeit voort uit een stedenbouwkundige keuze uit de jaren 50. Deze boulevard moest namelijk vanaf de nog te realiseren Noorder- (rode pijl) en Kennedybrug (gele pijl) de snelle toegang tot de binnenstad bieden. Tevens werden aan de Maasboulevard uiteindelijk drie ondergrondse parkeergarages gerealiseerd (Bassin, Mosea Forum en OLV). De oranje blokjes staan voor de parkeergarages/-locaties.

Ontsluiting en orientatie gebied



Het gebied is enerzijds georiënteerd op de Maas (blauwe pijlen) en anderzijds op het Sphinxkwartier, het Bassin en het Boschstraatkwartier (rode pijlen). Aan die zijde zou ook de ontsluiting zijn als een oplossing wordt gevonden voor de drukke Maasboulevard. De Noorderbrug vormt aan de noordzijde een barrière en logische afronding van het gebied.

Bestaande gebouwen 1: wat te behouden?



De papierfabriek van 1859, Biesenweg 16, rijksmonument, met sluis gezien vanaf het Bassin. Te behouden industrieel erfgoed.



Sappi-Noord Maasfront, vanaf de Noordbrug, zicht op de gevel van 1989 en de centrale -in baksteen. Te behouden, omdat de gebouwen vormen karakteristiek ensemble. Het zijn industriële gebouwen met een architectonische kwaliteit. Daarnaast het kantoorgebouw (mogelijk te behouden).

Bestaande gebouwen: wat mogelijk te behouden?

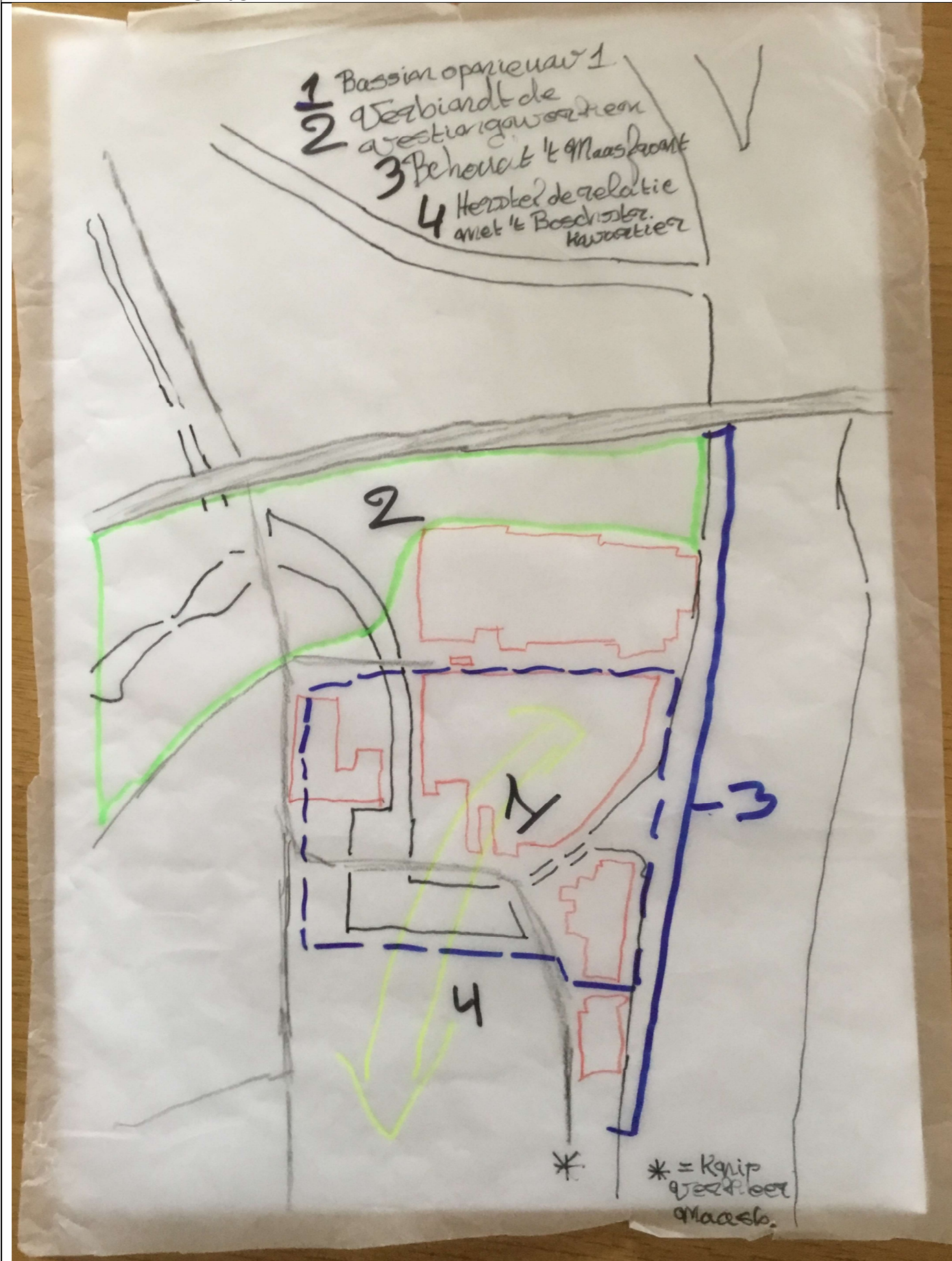


De silo van het Landbouwbelang, gezien vanaf de overzijde van de Maas. Mogelijk te behouden, omdat het een karakteristiek gebouw is. Daarnaast vormt het een éénheid met het gebouw dat er naast staat, de voormalige Kamer van Koophandel. DE architect heeft zich bij zijn ontwerp vermoedelijk door het bestaande gebouw laten inspireren.



De voormalige drogerij van het Landbouwbelang, zijde Maasboulevard. Mogelijk te behouden, omdat het verwijst naar de historie van het gebied. Vraagt wel om een ingrijpende renovatie.

De stedenbouwkundige opgaven



De stedenbouwkundige opdracht is: de hereniging van het Sappi-terrein en het Landbouwbelang met de binnenstad. Op basis van de bovenstaande analyse kom ik tot vier opgaven om deze opdracht mogelijk te maken:

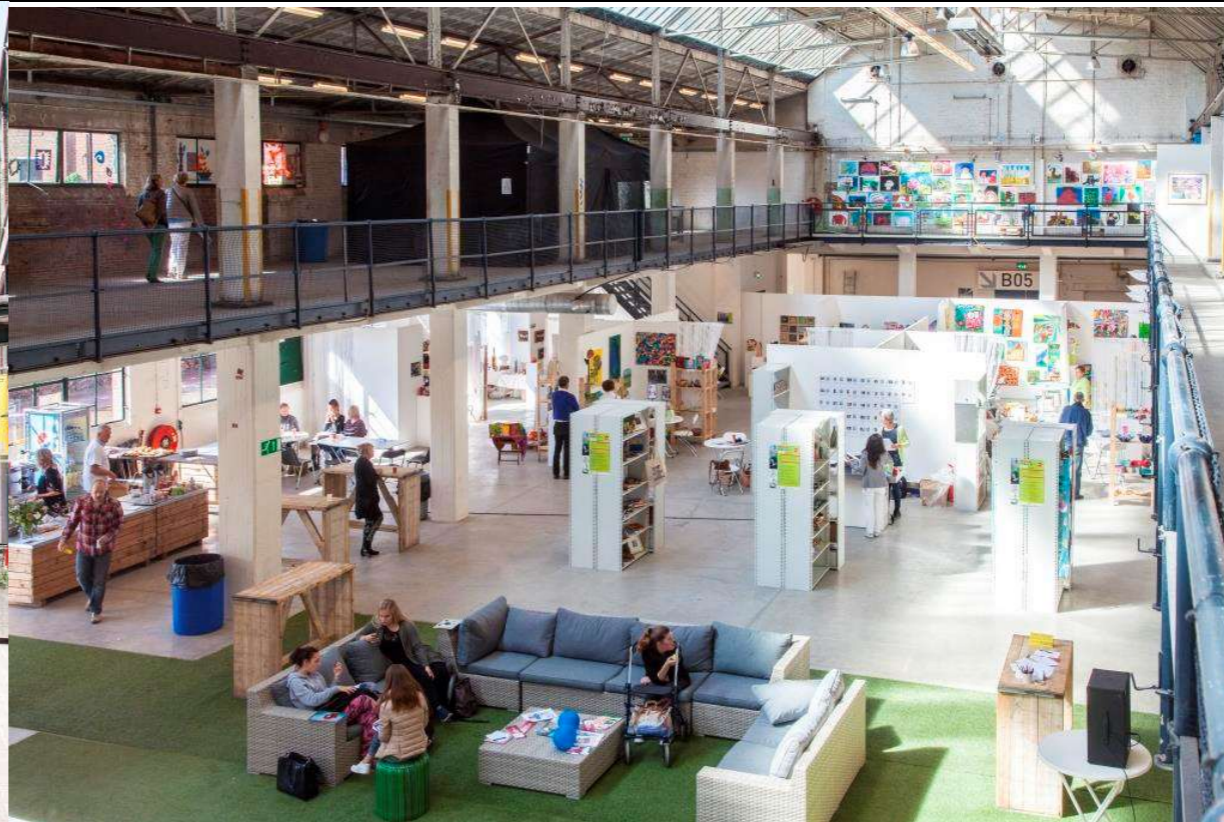
1. Maak het Bassin opnieuw één
2. Verbindt de vestingwerken
3. Behoudt het Maasfront
4. Herstel de relatie met het Boschstraatkwartier

Uitgangspunt: in de Maasboulevard komt een knip, waardoor doorgaand autoverkeer niet meer mogelijk is. De parkeergarage Bassin blijft toegankelijk via de noordelijke kant en de parkeergarage Mosea Forum via de zuidkant.

Inspiratie hergebruik gebouwen



Graansilo Wehl (overijssel), als inspiratie voor hergebruik delen landbouwbelang, afkomstig van <https://www.boei.nl/>

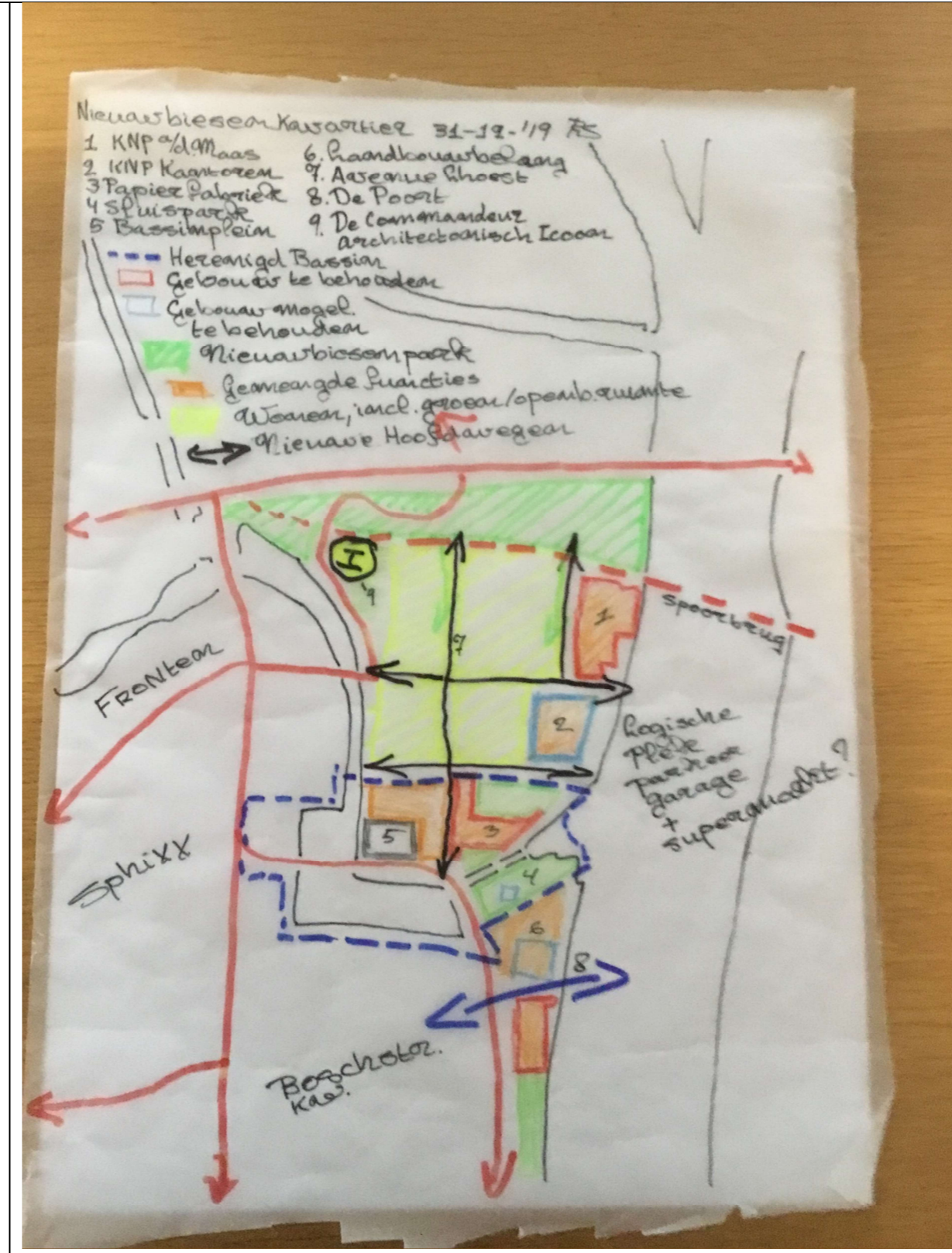
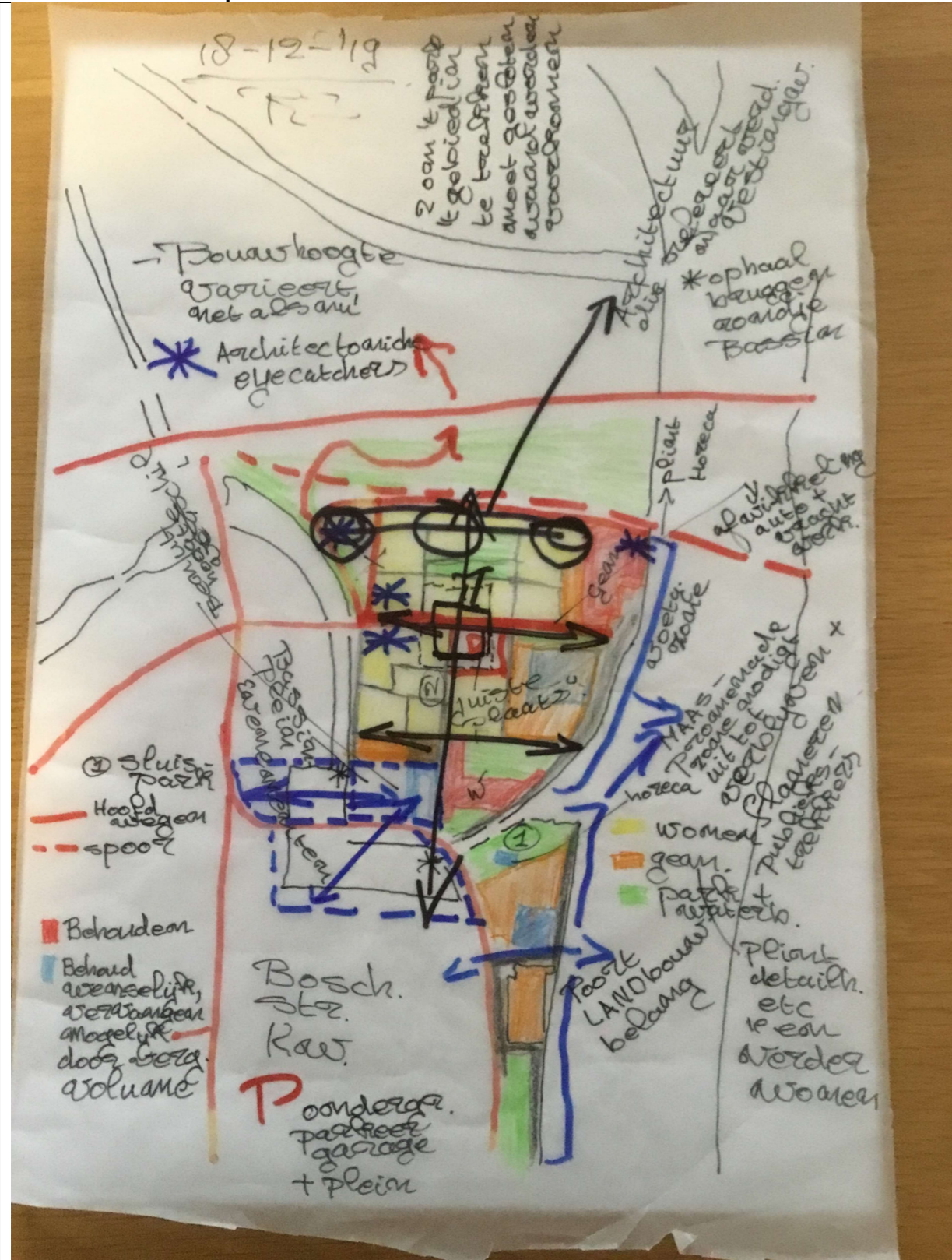


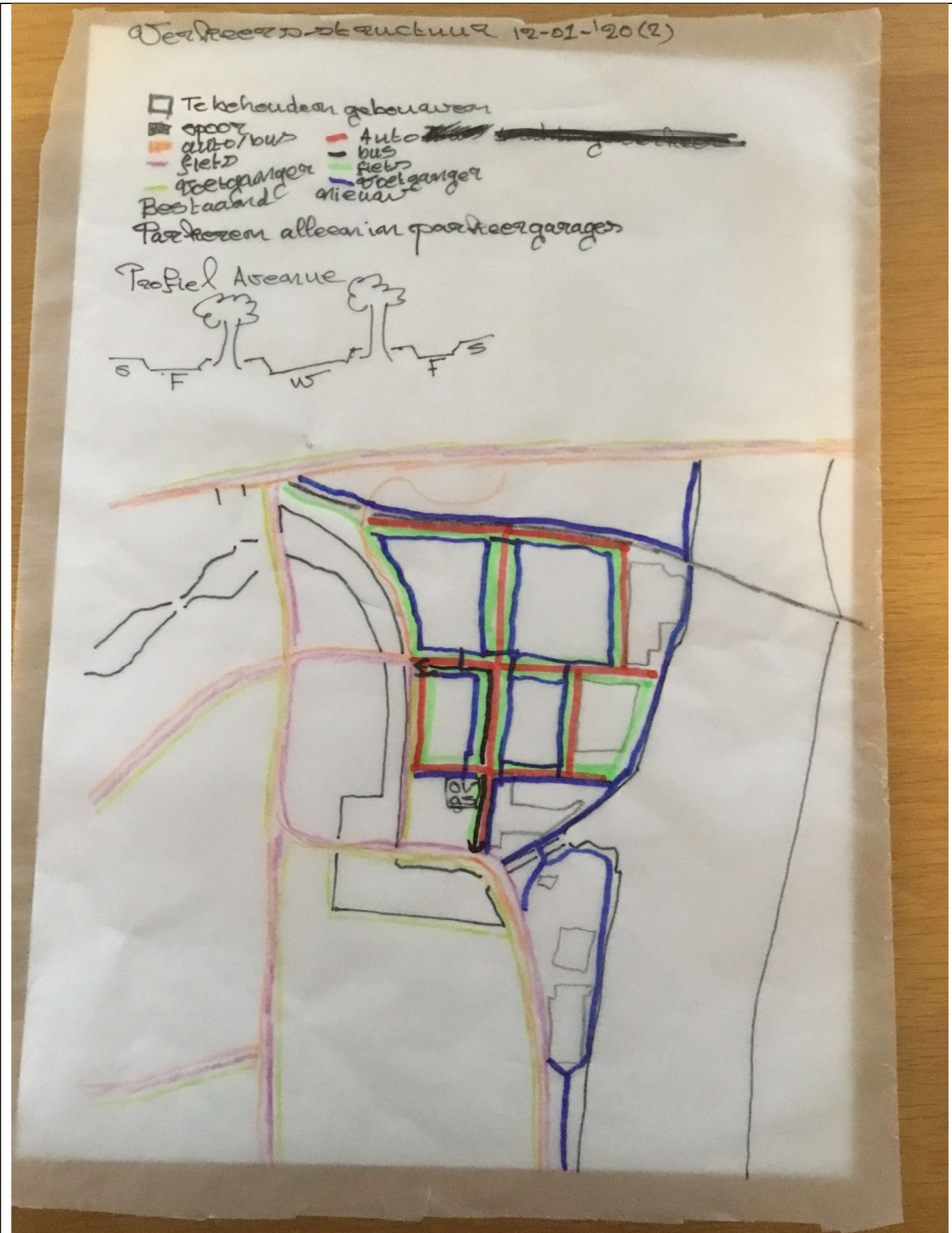
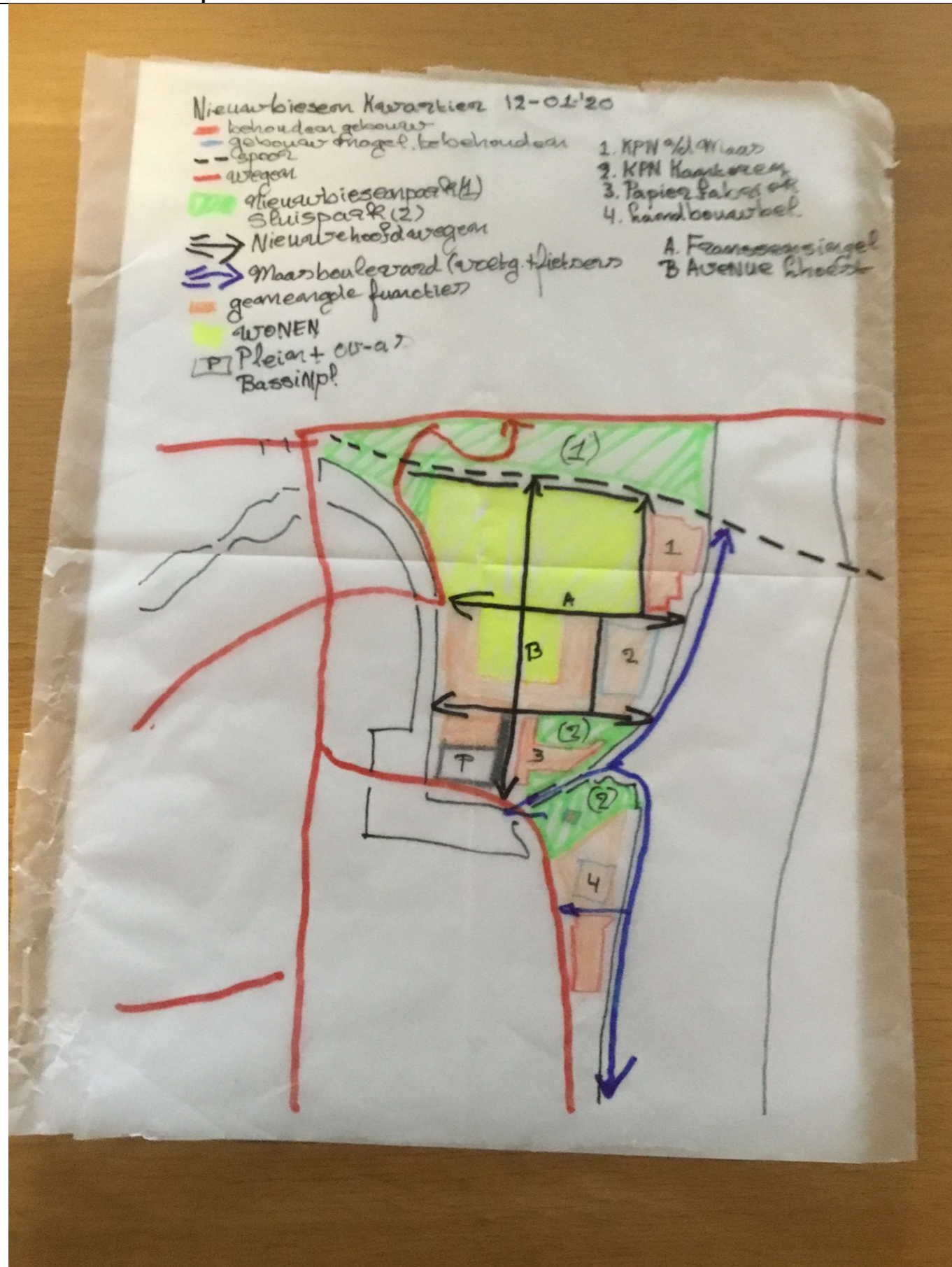
Hazemijer, Hengelo, als inspiratie voor hergebruik van de fabrieksgebouwen, afkomstig van <https://www.boei.nl/>

Inspiratie voor 'verbindt de vestingwerken'. Het betreffende gebied vormt de verbinding tussen de Fronten en de Maas. Vormt een groen recreatiegebied voor de bewoners van dit deel van de binnenstad. Zorgt voor de benodigde waterberging. Draagt bij aan het tegengaan van de stedelijke hittestress.

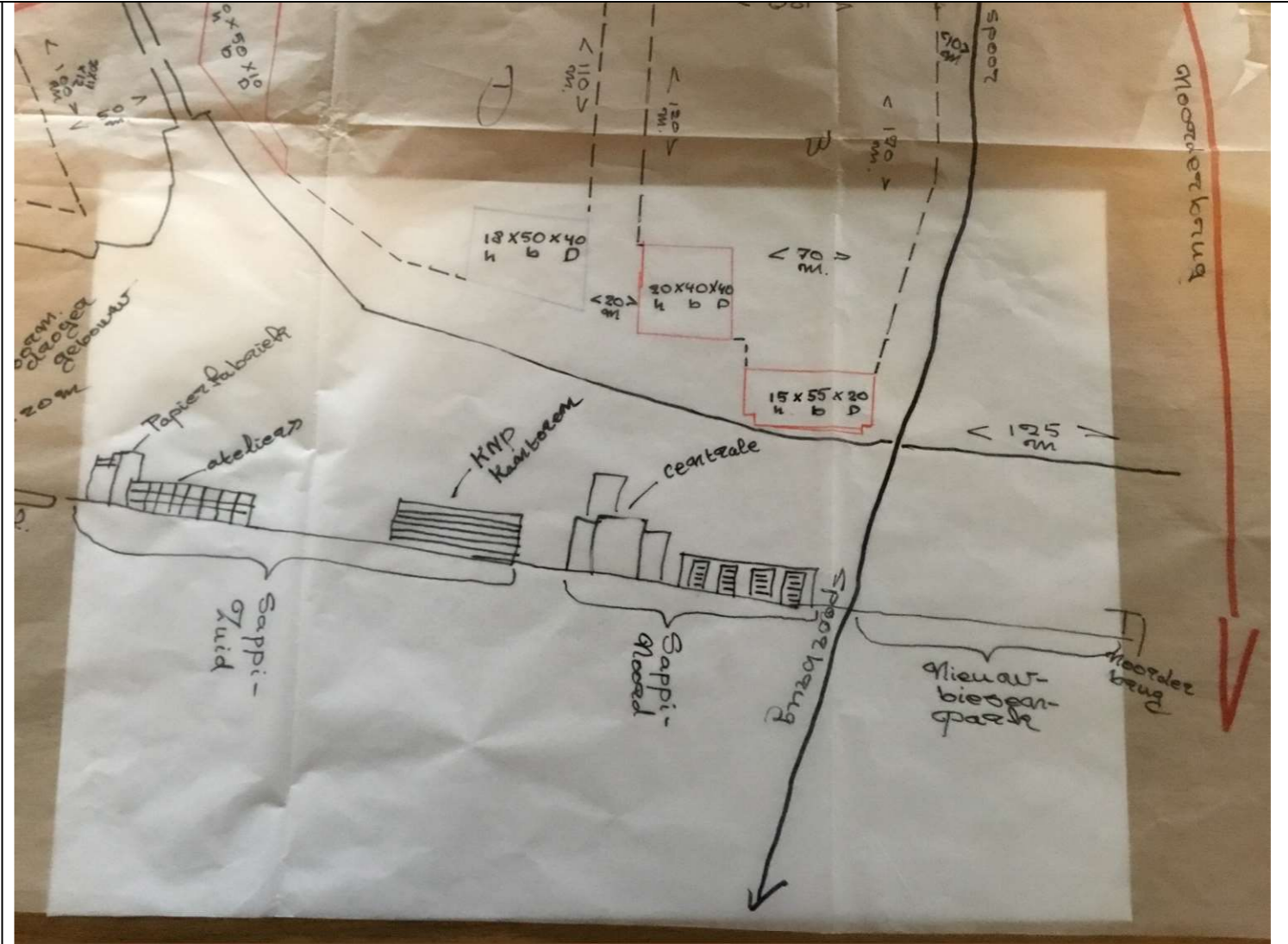
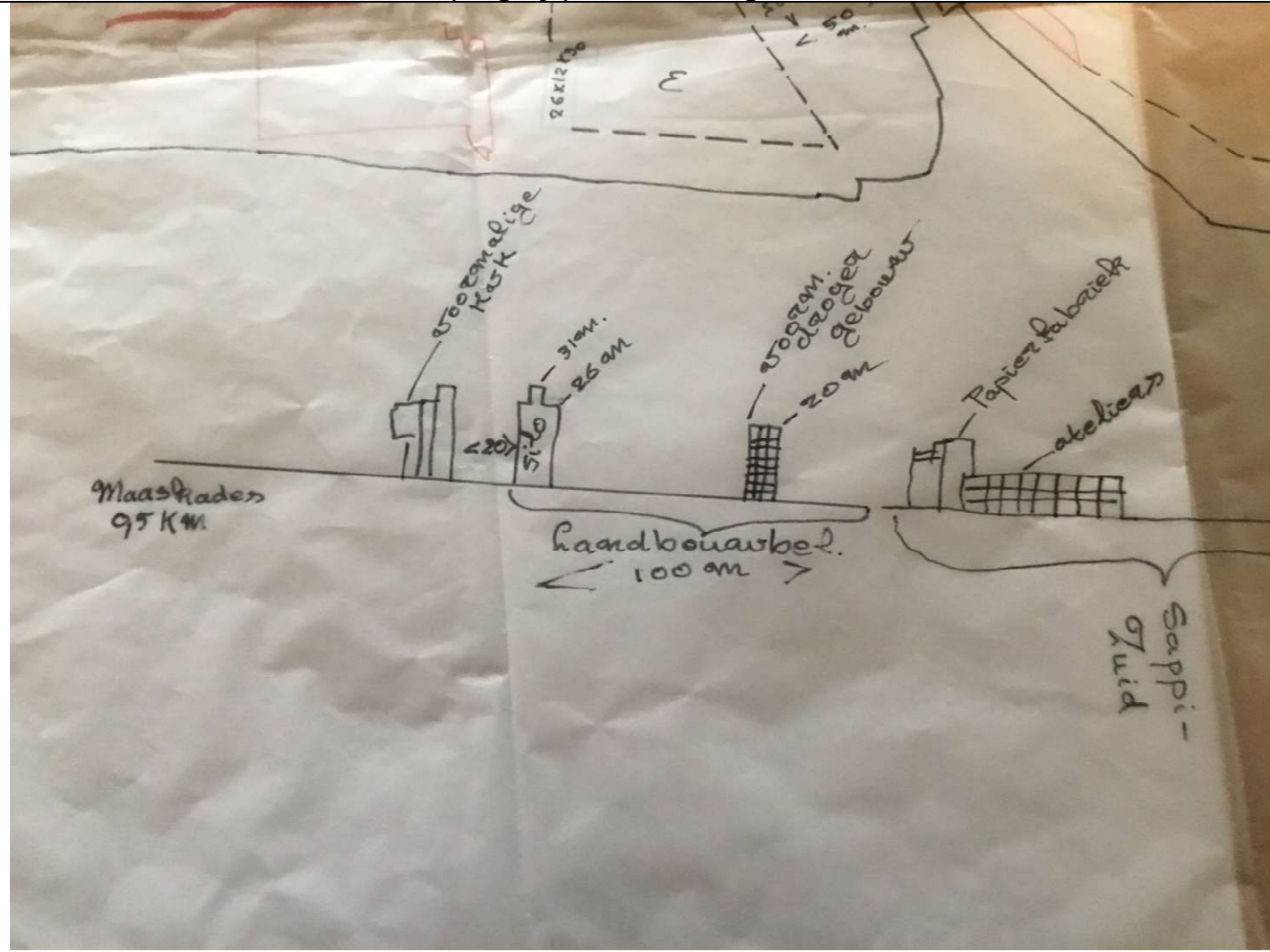


2. Stedenbouwkundige ontwerp op hoofdlijnen





Maasfront: overzicht met alleen de (mogelijk) te behouden gebouwen



Definitief ontwerp



Nieuwbiesenkwartier – stedenbouwkundig ontwerp op hoofdlijnen - overzichtskaart

Uitgangspunten bij het opstellen van het ontwerp in hoofdlijnen:

1. een leesbaar stratenplan en een eenduidige openbare ruimte, geen snipper-/schaamgroen;
2. behoudt van een aantal bestaande karakteristieke gebouwen op het terrein, om zo de geschiedenis van het gebied leesbaar te houden;
3. ruime straten voorzien van voldoende bomen om te zorgen voor een duidelijk groene uitstraling, zowel vanwege de ruimtelijke kwaliteit als bestrijding van hitte stress en voldoende waterberging;
4. voetganger en fietser staan in de wijk centraal. De auto is te gast. Parkeren vind ondergronds plaats. Ruimte om te laden en te lossen;
5. de maximale hoogte is circa 20 meter en sluit daarin aan bij de te handhaven gebouwen;
6. gestapelde woningbouw, het betreft een binnenstadmilieu, met ruime binnenterreinen ter bestrijding van hitte stress en waterberging;
7. invulling sluit aan bij de vraag naar woningen. Gelet op de ontwikkelingen is in Maastricht weinig vraag naar nieuwe winkels of kantoren. Vermoedelijk wel ruimte voor een supermarkt op het plein dat tevens de ontsluiting tot één van de parkeergarages vormt. Restaurants en cafés met terrassen dusdanig aan het Maasfront en op het Bassin geconcentreerd zodat dit niet botst met de woonfunctie.

De naam

Voor mij stond vanaf het begin vast dat de naam van de nieuwe wijk naar de geschiedenis van het gebied moest verwijzen. Van oudsher worden wijken in de binnenstad aangeduid als 'kwartier'. De Antonieten vielen af, omdat het Boschstraatkwartier al verschillende straatnamen die naar hen verwijzen. Je komt dan uit op de commanderij van Nieuwenbiesen. 'Nieuwenbiesen' bekt niet lekker. Vandaar dat ik uitkwam op Nieuwbiesenkwartier. De namen Sappi en KPN vond ik te weinig aansprekend.

Nieuwbiesemkwartier 22-03-2010

- Te behouden gebouwen
- Mogelijk te behouden geb.
- Wonen-gestapeld
- Gemengd-gestapeld
begane grond diverse
functies + etages wonen
- Binnentuinen bouwblokken
- Bassin raderen + nieuwe
voetgangersbrug → A
- ~~→~~ Profiel A, incl. trambaan
straat
- - - - - Voorz. spoor + spoorbrug,
omgezet naar fietspad + brug
voetgangers

A, B.1, B.2 + C = straatprofielen
zie vel 2 + 3

- I. Handbouw belang
- II. Papierfabriek
- III. KNP-Kantoren
- IV. KNP aan de Maas
- V. Sluis park
- VI. Nieuwbiesem park
- VII. Maasboulevardpark

Schaal 1:1500



Landbouwbelang, Sluispark en Maasboulevardpark

Om de zichtverbinding tussen het Bassin en de Maas te herstellen, komt Sluispark (V) ter hoogte van de sluis. Daarnaast draagt dit bij aan de benodigde vergroening van dit gebied. Dat is nu zeer stenig. Van de bestaande bebouwing is het behoud van de voormalige drogerij aan te bevelen. Deze zou dan kunnen worden verbouwd tot café/restaurant in het park.

Ook het behoud van de silo (I) is wenselijk. Het is een karakteristiek gebouw en vormt met de naast gelegen voormalige Kamer van Koophandel een poort op/van de Maas.

Het nieuw te bouwen appartementencomplex dient te zijn voorzien van parkeergarage en voldoende groen binnenterrein voor waterberging en bestrijding hittestress. Voor de Maaskade geldt straatprofiel C (zie hieronder).

Zowel de Maasboulevard als de ruimte aan de Maas (VII) verdienen een herinrichting. De ruimte oogt nu erg rommelig (zie de bovenstaande sfeerimpressie). Voor de Maasboulevard heb ik daarom het wegprofiel A ontworpen (zie hieronder). Door toevoeging van het Maasboulevardpark - eventueel met restaurant/café's - wordt de binnenstad opnieuw een stuk groener. Tevens bidet dit de kans om stad en rivier a la Parijs meer aan elkaar te verbinden. Consequentie is wel dat de aanwezige coffeeshop- en andere boten worden verplaatst.



Het Bassin

In eerste instantie wilde ik de bestaande brug handhaven en er naast een plein creëren, op de plek van de huidige parkeerplaatsen. Echter al schetsende kwam ik er achter dat dit vooral problemen oplevert. Bijvoorbeeld met een evenwichtige indeling van de nieuwe wijk als geheel. Een plein hoort niet aan de buitenzijde. Ook zorgde dat voor problemen met de locatie voor de overstap van het OV (tram en bus). Ook zou dan niet kunnen worden voldaan aan de opgave 'Maak het Bassin opnieuw één'. De voetgangersbrug over de Zuid-Willemsvaart (A) drong zich tijdens het tekenen als vanzelf op. Daarmee wordt het hele Bassin voor de bewoners van het Nieuwbiesenkwartier toegankelijk.

Aan de oostelijke zijde van het Bassin dienen de boven- en benedenkades te worden doorgetrokken. Met op de bovenkades ruimte voor atelierwoningen en in de benedenkades kelders met ruimte voor café en restaurants.

Ik kies er voor om de zogeheten Affuitenloods niet te handhaven Deze is in de loop van de afgelopen 170 jaar voor zeer uiteenlopende functies dusdanig verbouwd dat van het originele gebouw weinig meer over is.



Sappi-Noord & Zuid

Het bestaande spoor wordt deel gebruikt ten behoeve van de tram. De spoorbrug en het deel van het spoor dat zijn functie verliest, wordt omgebouwd naar fiets- en voetpad, zodat een nieuwe verbinding over de Maas ontstaat.

De Maasboulevard gaat ter hoogte van de papierfabriek (II) over in de nieuwe Avenau Lhoest. Van toepassing is het straatprofiel A. Zie hieronder. Deze route wordt de hoofdverkeersas en sluit in het noorden uiteindelijk aan op het bestaande spoor en de bestaande wegen. De Avenue Lhoest kruist de Franssingel waarvoor het straatprofiel B.1 is ontworpen. Zie hieronder. Aan de Franssingel ligt tevens het centrale plein van de wijk. Hier is de overstap voor de OV (tram en bus), de toegang tot de bezoekersparkeergarage en ruimte voor de eventuele supermarkt.

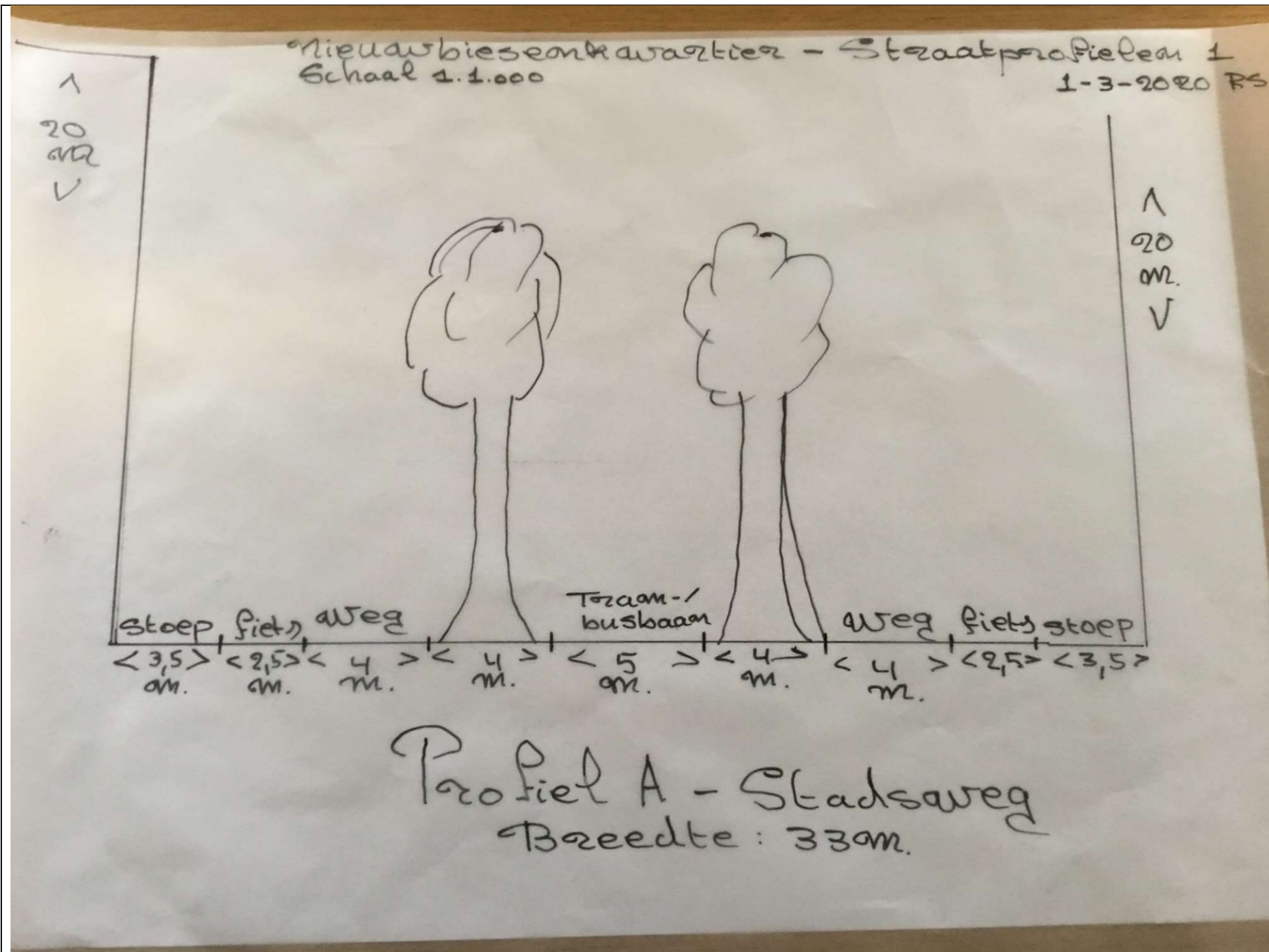
De papierfabriek (II) en KNP aan de Maas (IV) zijn gebouwen die vanwege hun karakteristieke uitstraling dienen te worden behouden. Het gebouw KPN aan de Maas dient mogelijk te worden behouden. Met name dit type gebouwen wordt namelijk inmiddels grootschalig weer afgebroken. Deze gebouwen samen geven het betreffende Maasfront een uitstraling die behouden moet worden. Wat de invulling betreft is een combinatie mogelijk van restaurants/cafés op de begane grond en atelierwoningen op de etages. In het straatprofiel voor de Maaskade (B.2) is rekening gehouden met ruimte voor terrassen. Gelet op de huidige marktontwikkelingen is voor hotels, kantoren en winkels geen ruimte. Aan de zijde van de Zuid-Willemsvaart is in het straatprofiel C rekening gehouden met wandel- en fietsroutes.

De hoogte van de nieuwbouw van de bouwblokken dient aansluiting te zoeken bij de hoogte van het meeste van de te handhaven gebouwen, circa 20 meter. De binnenterreinen van de bouwblokken dienen groen te zijn ter bestrijding van de hittestress en voor waterberging. Parkeren dient ondergronds te worden opgelost.



Nieuwbiesenpark

De Noorderbrug rust op pijlers. Het beoogde park loopt onder de brug door. Op basis van tekeningen en plattegronden is duidelijk dat in dit gebied ondergronds nog delen van de vestingwerken aanwezig zijn. Voor de nieuwe inrichting kan aansluiting wordt gezocht bij de werkwijze voor het nabijgelegen Frontenprak (zie hierboven).



Algemeen

Bij elk van de straatprofielen gelden de volgende uitgangspunten:

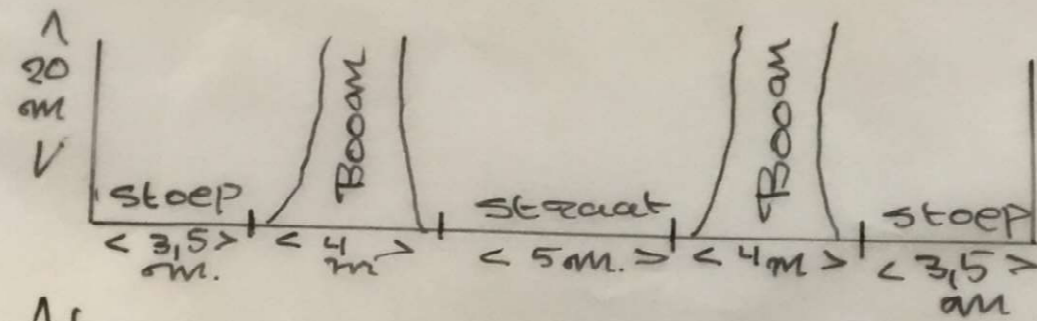
- ruimte voor de voetganger
- ruimte voor kwalitatief groen/grote bomen
- auto is te gast
- eenheid van ontwerp voor bepaald type straat/kade

Straatprofiel A - Stadsaweg

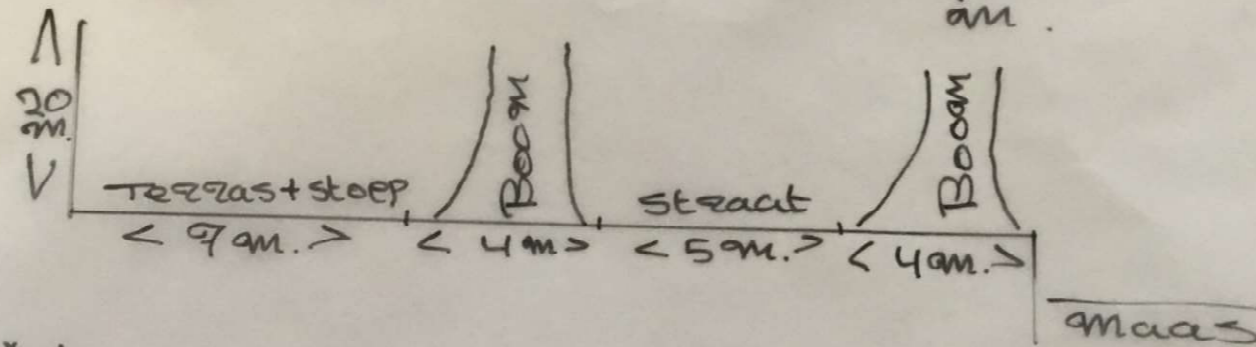
Straatprofiel A is het ontwerp voor de hoofdverkeersas. Het ontwerp voorziet in voldoende ruimte voor voetganger en fietser, voorziet in voldoende ruimte voor bus en tram en een robuuste dubbele bomenrij.

Nieuw biesenkwartier - Straatprofielen 2
 schaal 1:1.000
 1-3-2020 RS

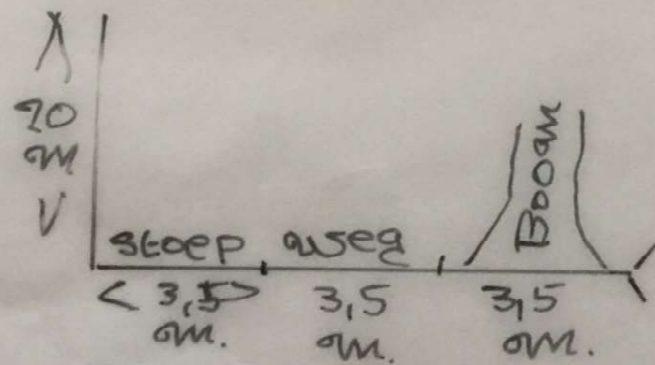
Profiel B.1
 Stadsstraat
 Breedte: 20m.



Profiel B.2
 Maaskade
 Breedte: 20m.



Profiel C
 Single/Kade
 Breedte: 10,5m.



De overige straatprofielen

Straatprofiel B.1 - Stadsstraat

Straatprofiel B.2 - Maaskade

Straatprofiel C - Single/Kade

Geraadpleegde literatuur

Titel	Auteur	Jaar uitgave	Uitgever	Bijzonderheden
Het Bassin	S. Langeweg, W.A.A. Mes	2001	St. Historische reeks Maastricht	Reeks Maastrichts Silhouet, deel 58
Boscherveld & Belvédère, Industriegebied en uitbreidingsgebied van Maastricht	A. van Rooij, S. Minis en W. Mes	2003	Stichting Werkgroep Industriële Archeologie Maastricht	Deelrapport 6 van de St.
Koninklijke Nederlandse papierfabriek Maastricht Een industrieel-archeologische verkenning	Stichting Werkgroep Industriële Archeologie Maastricht	1989	Stichting Werkgroep Industriële Archeologie Maastricht	Deelrapport 4 van de St.
Nieuwen Biesen KNP	St. Historische reeks Maastricht	1989	St. Historische reeks Maastricht	Reeks Maastrichts Silhouet, deel 30
Opkomst van de moderne stad, ruimtelijke veranderingen in Maastricht 1660 - 1905	A.M. Martin	2000	Waanders Uitgevers Zwolle	
Stratenmaken, Hoe ontwerp je een goed straatprofiel?	J. Bosch en H. Veenenbos	2011	Uitgeverij SUN	

Ondergrond en achtergrondinformatie uit het infopakket van de gemeente Maastricht**Herkomst foto's:**

- Luchtfoto en foto's Frontenpark zijn afkomstig van: <https://www.flickr.com/photos/belvederemaastricht/48086206646/in/album-72157709140530726/>
- Foto's voor de sfeerimpressie zijn door mij zelf gemaakt op 30 oktober 2019