



# Gebiedsvisie Trega Zinkwit

Gemeente Maastricht

16 juni 2022

Revisie 01-07-2022 n.a.v. reactie Rijkswaterstaat

Ziegler | Branderhorst

# Colofon

## Revisie 01-07-2022 n.a.v. reactie Rijkswaterstaat

De volgende passages en afbeeldingen zijn in dit revisie document aangepast:

- Pagina 18; derde, vierde en vijfde zin vervangen door: 'Naast het projectgebied Limmel aan de Maas zijn er ook andere opgaven, onder meer nautische veiligheid en hoogwaterveiligheid, waarmee in de gebiedsvisie al rekening wordt gehouden en waarover nauw overleg met RWS en het waterschap plaatsvindt. Deze opgaven worden in andere besluitvormingssporen, in participatie met de omgeving, opgepakt.';
- Pagina 18; de laatste passage/alinea over de ophoging bij Beck is volledig geschrapt;
- Pagina 18 afb. waterhuishouding; peilhoogtes op de kaart zijn verwijderd. Bochtafsnijding is veranderd naar 'indicatieve bochtafsnijding';
- Pagina 19; profieldoorsnede en afbeelding met onderschrift 'Referentie kade bochtafsnijding (RWS)' zijn verwijderd en vervangen door foto's van de huidige situatie;
- Pagina 25; de naam van Rijkswaterstaat in de derde alinea onder 'Participatie' is geschrapt
- Pagina 46; zinnen twee t/m vier in de derde alinea vanaf 'Tevens anticipeert...' tot aan '...richtlijnen.' zijn geschrapt.

Titel:

Gebiedsvisie Trega Zinkwit

Datum:

16 juni 2022

Revisie 01-07-2022 n.a.v. reactie Rijkswaterstaat

In opdracht van:

Gemeente Maastricht

Opgesteld door:

Ziegler | Branderhorst

010 465 20 36

Coolhaven 96a

3024 AG Rotterdam

# Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Concept	8
3. Gebiedsvisie	
3.1 - Uitgangspunten	14
3.2 - Verkeer en openbare ruimte	16
3.3 - Water en groen	18
3.4 - Parkeeroplossingen	20
3.5 - Duurzaamheid	24
3.6 - Participatie	25
4. Visie op de buurten	
4.1 - Dolmanskwartier	28
4.2 - Limmelkwartier	30
4.3 - Beck-kwartier	32
4.4 - Rand van Limmel	34
4.5 - Beatrixkwartier	36
5. Ontwerpverkenningen	
5.1 - Blokken in het groen	40
5.2 - Dorpsafronding en vista's op de Maas	42
5.3 - Hof van Limmel en vista's op de Maas	44
6. Vervolg	46

# 1. Inleiding

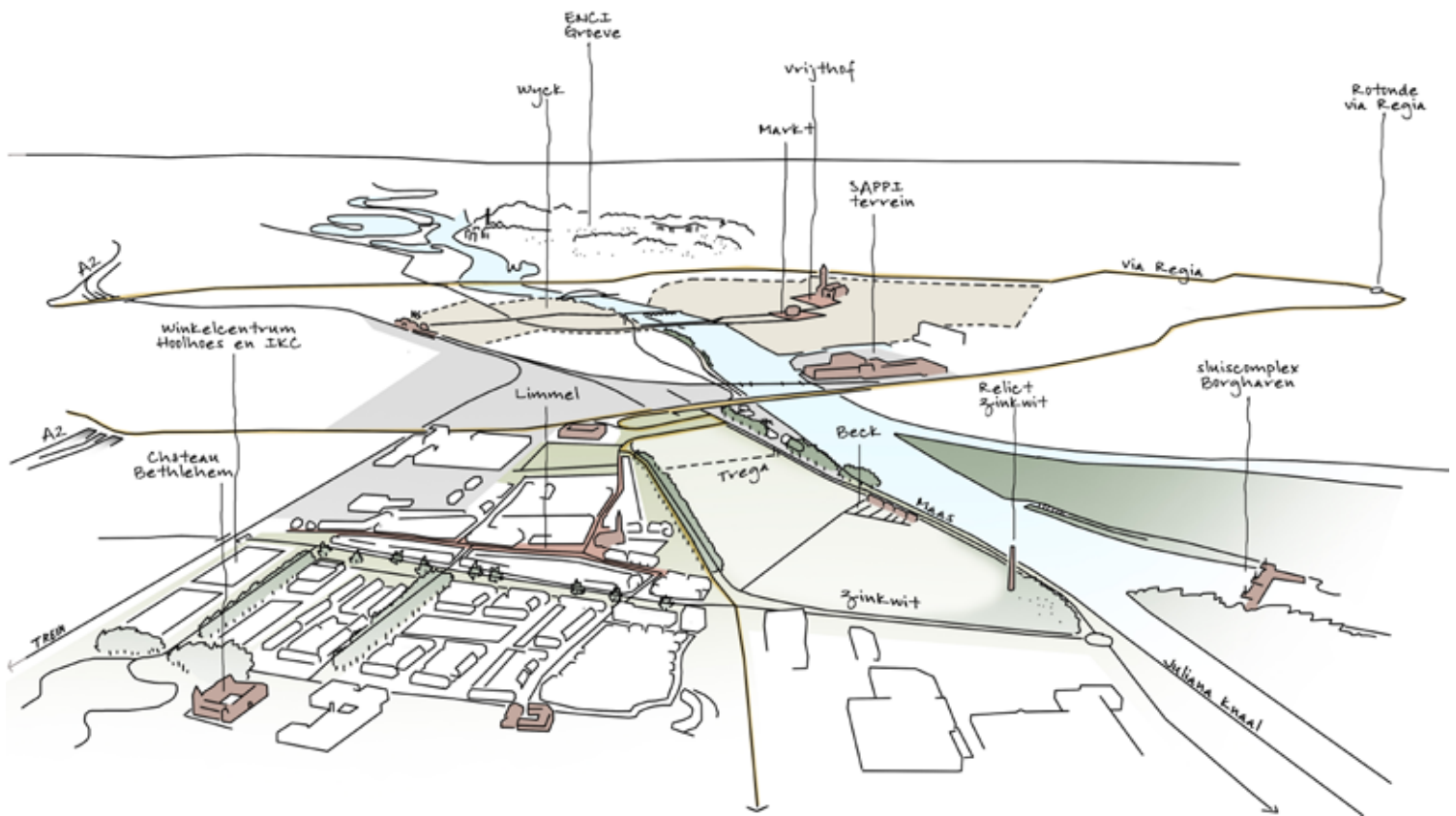
Dit document is een gebiedsvisie voor Trega Zinkwit. Het projectgebied bestaat voornamelijk uit de kavels van de voormalige fabrieksterreinen van Trega en Zinkwit waarvan respectievelijk Maaszicht BV en Van Maurik de gebiedseigenaren zijn. Naast het plangebied ligt de wijk Limmel waarvan het Buurtnetwerk Limmel nauw betrokken is bij de planontwikkeling. De andere stakeholders in dit gebied zijn Rijkswaterstaat, Waterschap, Servatius en de ondernemers van Beatrixhaven. In januari 2021 is een ruimtelijk raamwerk voor de ontwikkeling van Trega-Zinkwit gepresenteerd aan de gemeenteraad van Maastricht.

Op basis van dat stedenbouwkundig raamwerk is er ruim een jaar door vele betrokkenen gewerkt aan deze gebiedsvisie. Het document is tot stand gekomen in nauwe samenspraak met de grondeigenaren en stakeholders. Een langgekoesterde droom van Limmel gaat werkelijkheid worden: een groen en gemengd woongebied als uitbreiding van Limmel richting de Maas. Barrières worden geslecht, nieuwe

groene dorpse buurten worden gebouwd die een sterke ruimtelijke relatie met de Maasoevers vormgeven. De werknaam voor dit project is dan ook "Limmel aan de Maas".

Deze gebiedsvisie toont het realisme aan van deze droom: het is heel goed mogelijk om een sterk woonmilieu te bouwen dat financieel haalbaar is en gebaseerd is op waardecreatie. Maar deze gebiedsvisie laat ook zien dat er flexibiliteit zit in de ontwikkeling van het plan. De gebiedsvisie kan in de uitwerking nog op verschillende manieren worden uitgewerkt. In het aantal te realiseren woningen is er per buurt een bandbreedte aangegeven. De sferen van de woonmilieus zijn beschreven en worden geïllustreerd met referentiebeelden. De gebiedsvisie Limmel aan de Maas legt een aantal essentiële waarden (3.1) vast en zal dienen als inspiratiebron voor de verdere uitwerking. Met de vaststelling van deze gebiedsvisie voor Limmel aan de Maas ligt er een stevige basis voor de volgende stap: het maken van een inhoudelijk en integraal onderbouwd bestemmingsplan.

Een langgekoesterde droom van Limmel gaat werkelijkheid worden: een groen en gemengd woongebied als uitbreiding van Limmel richting de Maas.



Situatietekening ligging Trega-Zinkwit, Zicht richting het zuiden



Tussen 1902 tot 2008 werd op het zuidelijke fabrieksterrein, Sphinx tegels, keramische vloeren wandtegels geproduceerd



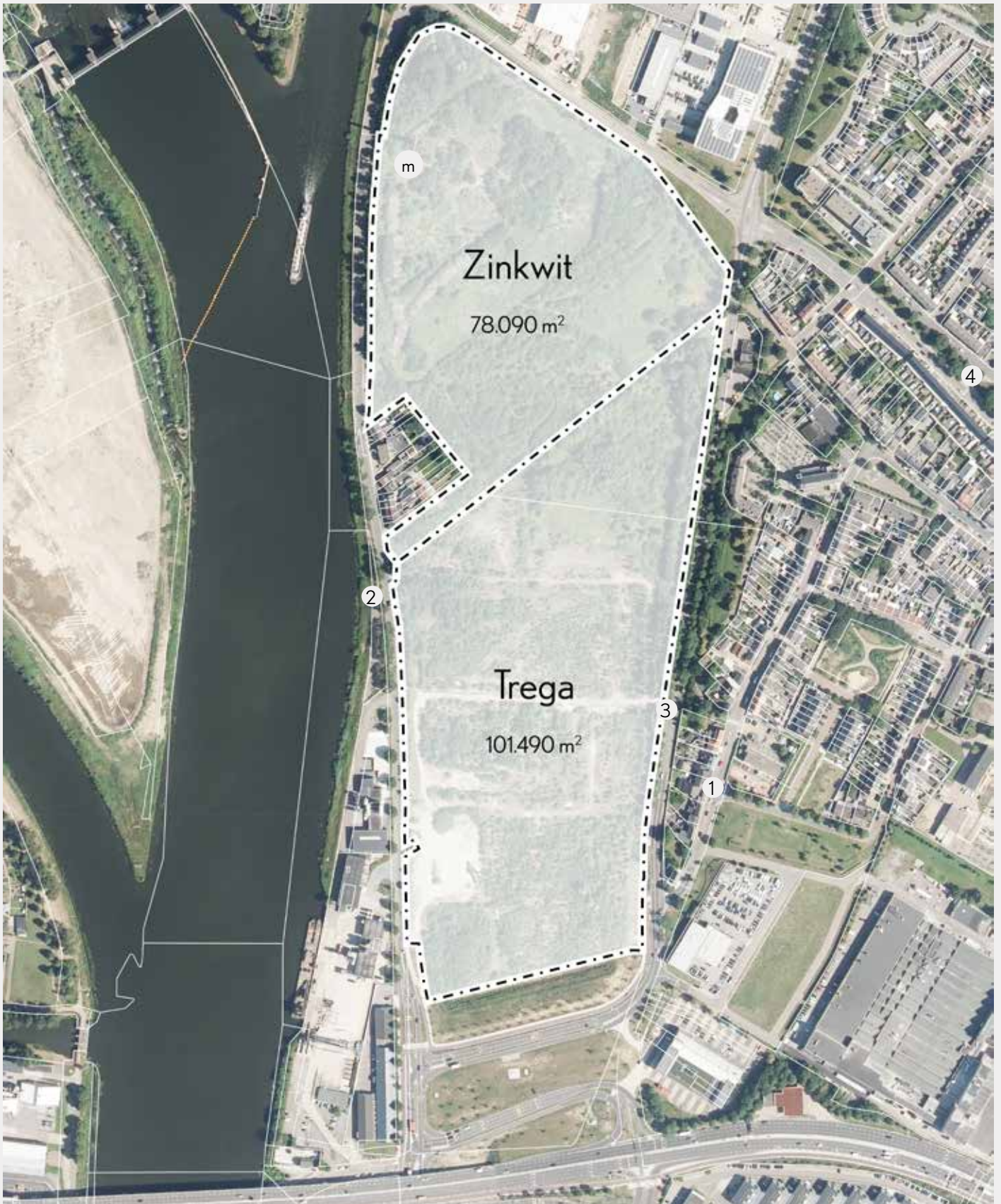
Zicht richting het noorden rond de jaren 50. Het noordelijke fabrieksterrein, de Maastrichtsche Zinkwit Maatschappij, sloot in 1950



Zicht op de Johannes de Doperkerk vanaf de Willem Alexanderweg



# Limmel en Trega-Zinkwit



Projectlocatie Trega-Zinkwit





1. Dorpsstraat Dolmansstraat, oriëntatie op de kerktoren



2. Uitzicht over Maas, Borgharenstuw en Zinkwitschoorsteen (m)



3. Pad en voormalige gasleiding over Tregaterrein, naar de Maas



4. Zinkwitschoorsteen vanaf Balijeweg

Het dorp Limmel is in het industriële tijdperk ingesloten geraakt door grote fabriekscomplexen. De ruimtelijke verbinding tussen Limmel en de stad is altijd zwak en kwetsbaar geweest. De aanleg van het Noorderbrug trace en de Willem Alexanderweg hebben het isolement van Limmel versterkt. Na de sloop van de Trega- en Zinkwitfabrieken lag er lange tijd een leeg en afgesloten vlakke. De vervuilde grond maakte de ontwikkeling van deze kavels moeilijk.

Limmel is historisch een lindorp met als belangrijkste dorpsstraat de Dolmansstraat. Deze straat loopt naar het centrum waar de mooie kerktoren van Limmel de blikvanger vormt. De Dolmansstraat heeft nog steeds een mooi dorps karakter met aaneengesloten gemengde bebouwing. Aan de zuidzijde wordt de Dolmansstraat momenteel afgesneden door de Willem Alexanderweg.

De Maasoevers en kades ter plaatse van Trega en Zinkwit zijn nauwelijks toegankelijk. Het uitzicht is hier fantastisch: panoramisch zicht over de Maasvallei, de Borgharenstuw en het nieuwe natuurgebied Grensmaas. De huidige Borgharenweg ligt lager achter de kade en is te smal voor het verkeer dat het aantrekt.

Dwars over het huidige Trega-terrein ligt een zandpad en een zichtlijn van Limmel naar de Maas. Dit zandpad markeert een oude gasleiding. Deze lijn door het gebied zou een evidente route kunnen vormen die Limmel letterlijk dichterbij de Maas brengt. De kansen die een ruimtelijke ontwikkeling bieden beginnen hier.

De Balijeweg is een belangrijke groene wig in Limmel met prachtige laanbeplanting. In het perspectief is de historische schoorsteen van Zinkwit duidelijk zichtbaar als oriëntatiepunt.

# 2. Concept

Ruimtelijk raamwerk met groene wiggen



Stedenbouwkundige structuur





1. Dolmansstraat, bestaande situatie



2. Borgharenlaan, beoogde kwaliteit



3. Maasvallei-route, thv de Griend



4. Willem Alexanderlaan, beoogd als fietsstraat

Het ruimtelijk raamwerk voor Trega-Zinkwit (21-1-2021 gepresenteerd aan de gemeenteraad) voorziet in een stedenbouwkundige structuur voor de ontwikkeling van de terreinen. Deze structuur wordt gevormd door een viertal nieuwe profielen die de ontsluiting en de verbinding met de omliggende stad vormgeven.

1: De verlengde Dolmansstraat verbindt het dorp Limmel met de Maas en de stad. Dit dorpsprofiel biedt een comfortabele verbinding voor voetganger en fietser. Autoverkeer blijft beperkt tot bestemmingsverkeer

2: De nieuwe Borgharenlaan vervangt de huidige functie van de Borgharenweg en de Willem Alexanderweg. Dit profiel is breed met een royale groene middenberm en laanbeplanting. Autoverkeer wordt met informele middelen in snelheid beperkt zodat de laan een fijn verblijfsklimaat kent en zeer goed overstekbaar is. De nieuwe Borgharenlaan vormt ruimtelijk de 'ruggegraat' van het plan waarop de nieuwe woonbuurten zich oriënteren.

3: De Maasvalleiroute is een nieuw fietspad langs de Maas. Dit profiel wordt zeer geschikt voor recreatie en verbindt mooie verblijfsplekken met uitzicht over de Maas

4: De Willem Alexanderlaan vervangt Willem Alexanderweg. Deze laan loopt niet meer door naar de Beatrixhaven. Het wordt een interne laan in het dorp en zal als fietsstraat uitgevoerd kunnen worden.

# Groene wiggen verbinden Limmel met de Maasoever



Groene wig als bovenwijkse groenstructuur richting de Maas.  
Beeld: Groene wig tussen Caberg en Malpertuis, Maastricht



Groene wig , plek voor recreatie en ontspanning  
Beeld: Tilburg Spoorpark



Kleinschalige groene wig in woonbuurt  
Beeld: Annadal, Louis Pasteurpad





Conceptschets: Limmel aan de Maas

In deze gebiedsvisie worden twee groene wiggén geïntroduceerd in het ruimtelijk raamwerk. Deze groene wiggén verbinden Limmel met de Maasoever en structureren het projectgebied in een aantal overzichtelijke buurten. De woningen die langs de groene wiggén worden gebouwd hebben uitzicht naar de Maas via de wiggén. De groene wiggén zijn hoogwaardige openbare parkstroken die het historische dorp met de nieuwe buurten verbinden.

De vier buurten die ontstaan door de compositie van vier nieuwe profielen en twee groene wiggén, liggen samen in een mooi ruimtelijk verband. De sfeer en de grondtoon van de vier buurten stemmen overeen: groen, dorps, duurzaam en verkeersluw. Maar de buurten hebben ook karakteristiek verschillen ten opzichte van elkaar en krijgen elk een naam:

1. Dolmanskwartier: groene gemengde stadsbuurt met een compact woonmilieu tussen dorp en stad
2. Limmelkwartier: ontspannen dorpsuitbreiding met gemengde woningtypes en beperkte bouwhoogte
3. Beck-kwartier: tuinbuurt aan de Maas rondom de bestaande nederzetting Beck (historische naam)
4. Beatrixkwartier: stedelijke werklocatie met innovatieve bedrijven en architectonische uitstraling

Groene wiggén  
voor 'Natuurlijk  
wonen in Limmel  
aan de Maas'



# 3. Gebiedsvisie



# 3.1 Uitgangspunten

In deze Gebiedsvisie voor Trega Zinkwit wordt een plan op hoofdlijnen gepresenteerd. In de kaart bij deze Gebiedsvisie tekenen de hoofdlijnen zich af. In de legenda van deze kaart zijn de contouren richtinggevend aan de ontwikkeling van het plan. Een aantal aspecten staan als opgave in de kaart, de ligging van de functie is dan nog "indicatief". Daarmee is de flexibiliteit van de uitwerking geborgd in de legenda.

Limmel aan de Maas wordt een wijk die bestaat uit karakteristieke buurten. Deze buurten zijn gemengd en bouwen voort op dorps kwaliteiten die aansluiten bij de historische kern van Limmel. De buurten bestaan overwegend uit grondgebonden woningen met accenten van gestapelde woningbouw. Alleen de meest noordelijke buurt, het Beatrixkwartier, is een werklocatie met hoogwaardige bedrijfsgebouwen. In alle buurten van Limmel aan de Maas wordt de ontwikkeling van woon-werkwoningen aangemoedigd, met name langs de nieuwe Borgharenlaan.

De hoge kwaliteit van de openbare ruimte en de groenstructuren in Limmel aan de Maas, is een zeer belangrijke ambitie van deze Gebiedsvisie. Centrale groene pleintjes in de woonbuurten fungeren als ontmoetingsplekken. De twee Groene Wiggen worden straks in co-creatie met de (huidige en toekomstige) bewoners ontworpen en ingericht. De Maasvalleiroute, een recreatief fietspad langs de groene oevers van de Maas, is een zeer gewenste kans voor dit gebied in het verlengde van deze planontwikkeling. De nieuwe Borgharenlaan is een zeer groene laan met 4 rijen bomen en hoge verblijfskwaliteit.

De dorps bebouwing van Limmel wordt aan de oostzijde stedenbouwkundig mooi afgerond. De dorpsafronding biedt tegelijkertijd de kans om de ruimte rondom de Johannes de Doperkerk op te waarderen en het een centrale plek tussen de oude en nieuwe buurten te maken.

## Ontwikkelvelden

-  Kans voor publieke functie
-  Kans voor oeverpark
-  Kans voor wonen/werken
-  Bestaand monument: schoorsteen Zinkwit
-  Bestaand monument: Johannes de Doperkerk
-  Dolmanskwartier: groene gemengde stadsbuurt
-  Limmelkwartier: ontspannen dorpsuitbreiding
-  Beck-kwartier: tuinbuurt aan de Maas
-  Rand van Limmel: dorpsafronding rondom de kerk
-  Beatrixkwartier: stedelijke werklocatie
-  Kavelgrens Trega-Zinkwit

## Verkeer en openbare ruimte

-  wegenstructuur raamwerk
-  Aandachtsgebied aansluiting infrastructuur
-  Straat, indicatieve ligging
-  Entree parkeervoorziening, indicatieve ligging
-  Zoekgebied: Parkeren op afstand
-  Fietspad
-  Looproute
-  Openbaar groen
-  Indicatieve bochtafsnijding Maas
-  Publieke ruimte, indicatieve ligging





Beatrixhaven

Maas

Beck

Limmel

Noorderbrugsingel

Aantal woningen per buurt:

	Aantal woningen	Ontwikkeld in ha
Dolmanskwartier + Limmelkwartier	710	8,4 ha
Dolmanskwartier	370 - 530	5,2 ha
Limmelkwartier	180 - 340	3,2 ha
Beck-kwartier	160	2,3 ha
Rand van Limmel	120	1,1 ha
Beatrixkwartier	0	2,7 ha
<b>TOTAAL</b>	<b>990 wo</b>	<b>14,5 ha</b>



## 3.2 Verkeer en openbare ruimte

De verbinding tussen de stad, het plangebied Limmel aan de Maas en de Beatrixhaven wordt aangelegd in de vorm van de nieuwe Borgharenlaan. Deze laan loopt midden door de nieuwe buurten en vormt de hoofdontsluiting. De verkeerscapaciteit van de laan moet heel precies uitgewerkt worden om de balans te vinden tussen de noodzakelijke ontsluiting van verkeer en de beperking van het verkeersgeluid midden in de buurt. Het verkeerskundig profiel van de nieuwe Borgharenlaan kan vergeleken worden met de Avenue Céramique in Maastricht en de Laan van Avant-Garde in Nesselande Rotterdam. Op de Borgharenlaan zal de busverbinding tussen station Maastricht-Noord (P+R) en centrum Maastricht worden gerealiseerd met tenminste 2 bushaltes in Limmel aan de Maas.

Het beoogd profiel van de Borgharenlaan zal een ruime groene middenberm krijgen met een dubbele bomenrij. Aan beide zijden van de Borgharenlaan zijn vrijliggende fietspaden en brede stoepen. Tussen de rijbanen en de fietspaden zijn langspaarkeerstroken voorzien en een extra bomenrij. Met vier rijen bomen heeft de laan allure en een heel prettig verblijfsklimaat.

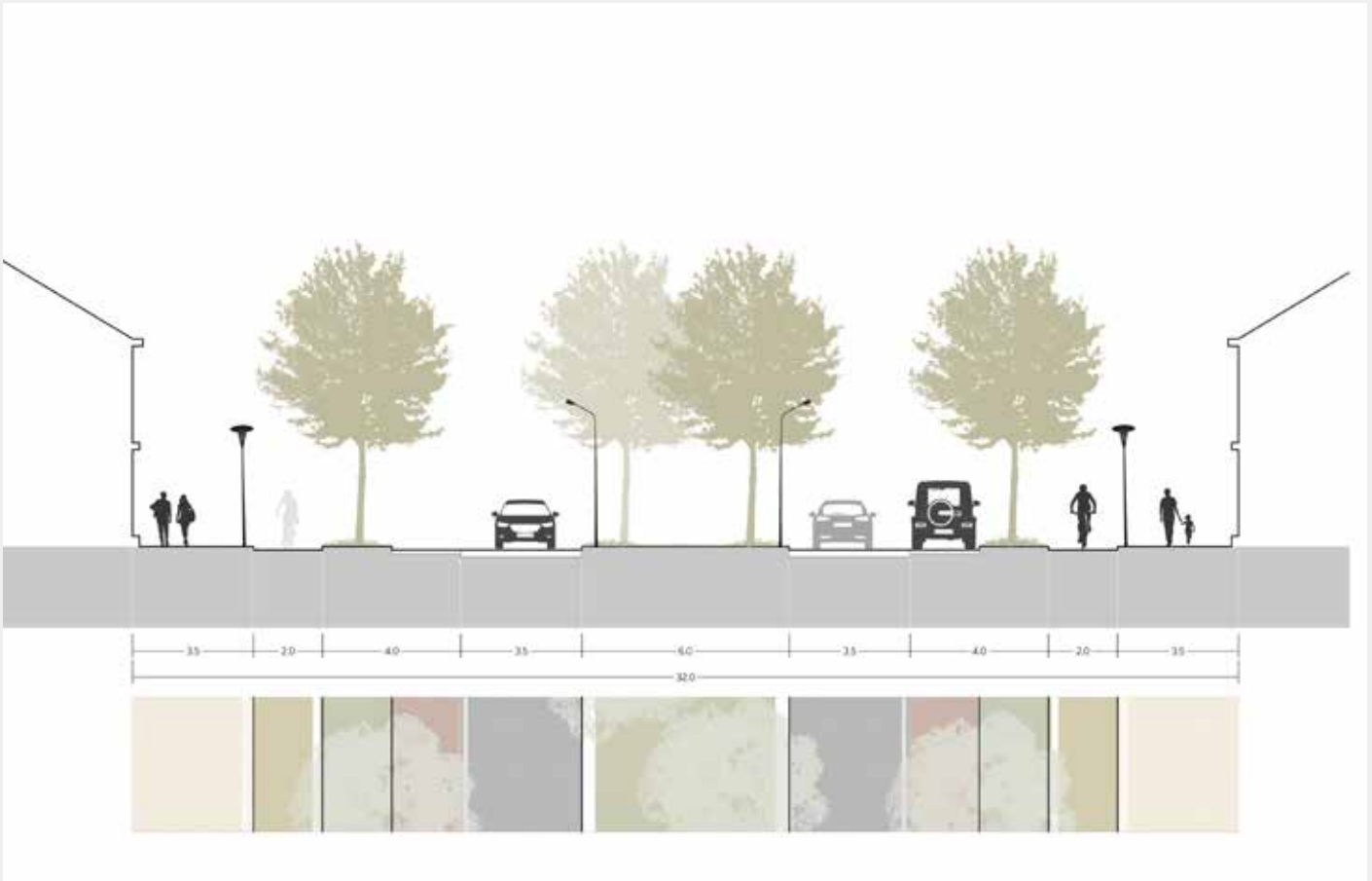
De 2 groene wiggen zijn de “groene longen” van het plan. In de groene wiggen kunnen de ambities voor biodiversiteit (natuurinclusief) en klimaatbestendigheid worden gerealiseerd. Met de aanleg van deze groene wiggen wordt hittestress tegengegaan en zal waterretentie een plek kunnen krijgen. Het ontwerp van de groene wiggen zal in co-creatie met de bestaande en de nieuwe bewoners worden ontworpen en ingericht. Daarmee wordt betrokkenheid bij het gebruik en het beheer van de wiggen gestimuleerd. De openbare ruimte in de buurten wordt toegelicht bij de beschrijving van de karakteristieken van de buurten.



### Ontsluiting en groen raamwerk

-  Groene wiggen
-  Groen raamwerk
-  Laan
-  Dorpsstraat
-  Straten
-  Autoluwe straten
-  Ontsluiting bedrijventerrein
-  Opgeheven route
-  Fietsroute
-  Gevel met geluidswerende functie
-  Bomen rij





Beoogd profiel Borgharenlaan



Beoogde laan met allure  
Beeld: Laan van Avant-Garde, Rotterdam



Laan als drager openbare ruimte  
Beeld: Groene Loper, Maastricht








## 3.3 Water, groen en grondpeilen

Limmel aan de Maas wordt een woonwijk waarin de kwaliteiten van het wonen in de nabijheid van de Maas optimaal ingezet worden. De groene wiggen geven vorm aan de ruimtelijk hoogwaardige verbinding tussen de buurten en de Maasoever. Naast het projectgebied Limmel aan de Maas zijn er ook andere opgaven, onder meer nautische veiligheid en hoogwaterveiligheid, waarmee in de gebiedsvisie al rekening wordt gehouden en waarover nauw overleg met RWS en het waterschap plaatsvindt. Deze opgaven worden in andere besluitvormingssporen, in participatie met de omgeving, opgepakt.

Het hele Trega- en Zinkwitterrein zal opgehoogd worden met gemiddeld 1 meter "leeflaag" om de vervuilde grond af te dekken en bouwrijp te maken. Deze ophogingen hebben invloed op de waterhuishouding van het gebied en de groene inrichting. De nieuwe wijk zal klimaatbestendig worden ingericht. In de groene wiggen en de groene buurtpleintjes zal waterretentie vormgegeven worden door wadi's in te passen. Er zullen niveauverschillen in het peil van het terrein ontstaan, met name op de overgang van de bestaande omgeving en de nieuwe buurt. Taluds en hellingen dienen integraal in het ontwerp meegenomen te worden. De stedenbouwkundige uitwerking van de nieuwe wijk vertrekt vanuit de uitdagingen die het grondvlak (met ophogingen) aan het ontwerp stelt.



### Waterhuishouding

-  Rivier
-  Indicatieve bochtafsnijding
-  Groene parkzone
-  Groene infiltratiezone (Indicatief)
-  Afwatering (Indicatief)



Bestaande situatie Borgharenweg ter hoogte van Beck in zuidelijke richting



Bestaande situatie Borgharenweg ter hoogte van Beck in noordelijke richting



Bestaande situatie Borgharenweg in zuidelijke richting



Bestaande situatie Borgharenweg in noordelijke richting



Bestaande situatie Borgharenweg ter hoogte van Beck in zuidelijke richting



Bestaande situatie Borgharenweg ter hoogte van Beck in noordelijke richting



## 3.4 Parkeeroplossingen

De stedenbouwkundige opgave van een eigentijdse woonwijk wordt voor een belangrijk deel bepaald door het kwalitatief inpassen van de parkeerbehoefte. Maar we houden ook rekening met de mobiliteitstransitie waarbij we zien dat het autogebruik aan het veranderen is. De gemeentelijke parkeernorm is recent bijgesteld. Limmel aan de Maas moet een zeer duurzame wijk worden waarin de energietransitie en de mobiliteitstransitie zichtbaar invloed gaan hebben op het stedenbouwkundige ontwerp. Deze gebiedsvisie toont mogelijke parkeeroplossingen die passen bij de ambities die we hebben geformuleerd voor een duurzame en toekomstbestendige wijk.

Autoluwe woonstraten passen bij de dorpse sfeer die wordt nagestreefd. In de buurten is de auto "te gast". Parkeerplaatsen zullen daarom zoveel mogelijk binnenin de bouwblokken worden ingepast. Elk bouwblok heeft 1 of 2 poorten waar de bewoners "naar binnen" rijden. De auto verdwijnt uit de openbare ruimte.

Bezoekersparkeerplaatsen worden geclusterd in een groene parkeerkoffers of op parkeerpleintje met hagen rondom. Er worden dus geen parkeerplaatsen langs de straten gesitueerd, zodat er in de straten zoveel mogelijk ruimte groen blijft voor grasbermen, wadi's en bomenrijen. Er ontstaat ruimte voor autovrije plantsoenstraten of speelstraten.

Halfverdiepte parkeergarages en parkeerkoffers binnenin de bouwblokken kan op deze locatie een dubbel voordeel opleveren. Het huidige maaiveld zal met een leeflaag worden opgehoogd. Dit hoeft niet daar waar auto's geparkeerd staan. Deze parkeeroplossing zal besparing opleveren in het grondwerk en het bouwrijp maken. Maar de halfverdiepte parkeerplaatsen zijn bovendien ook makkelijk uit het zicht te halen door een groene aankleding. De doorsnede van de bouwblokken tonen indicatief de potentie van deze integrale parkeeroplossing binnenin de bouwblokken.

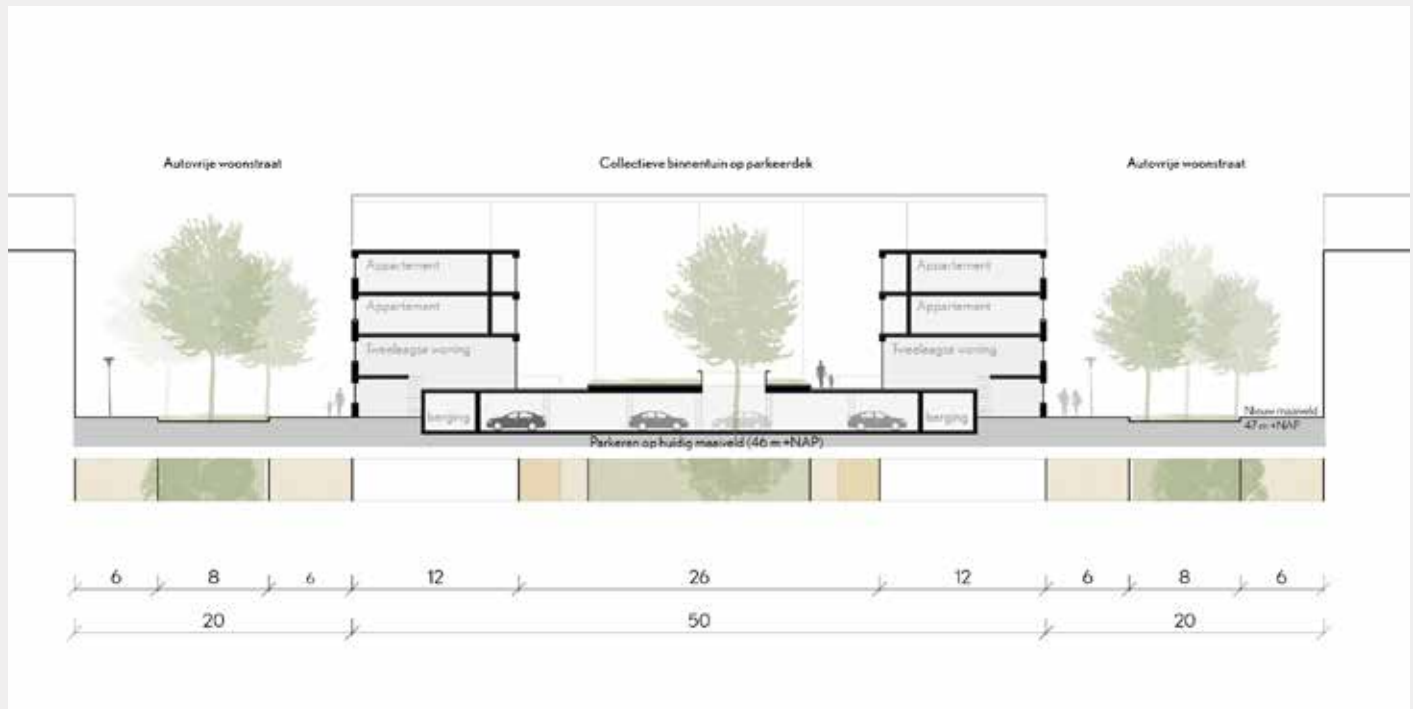


Autoluwe straten en speelstraten. Beeld: Groen Zuilen Utrecht. Architect: Duinker Van der Torre



## Halfverdiept parkeren

Gebouwde parkeeroplossingen met een dek zijn een extra kwaliteit voor de woningen. Het dek moet voldoende gronddekking aankunnen op een volwaardige daktuin te kunnen aanleggen.



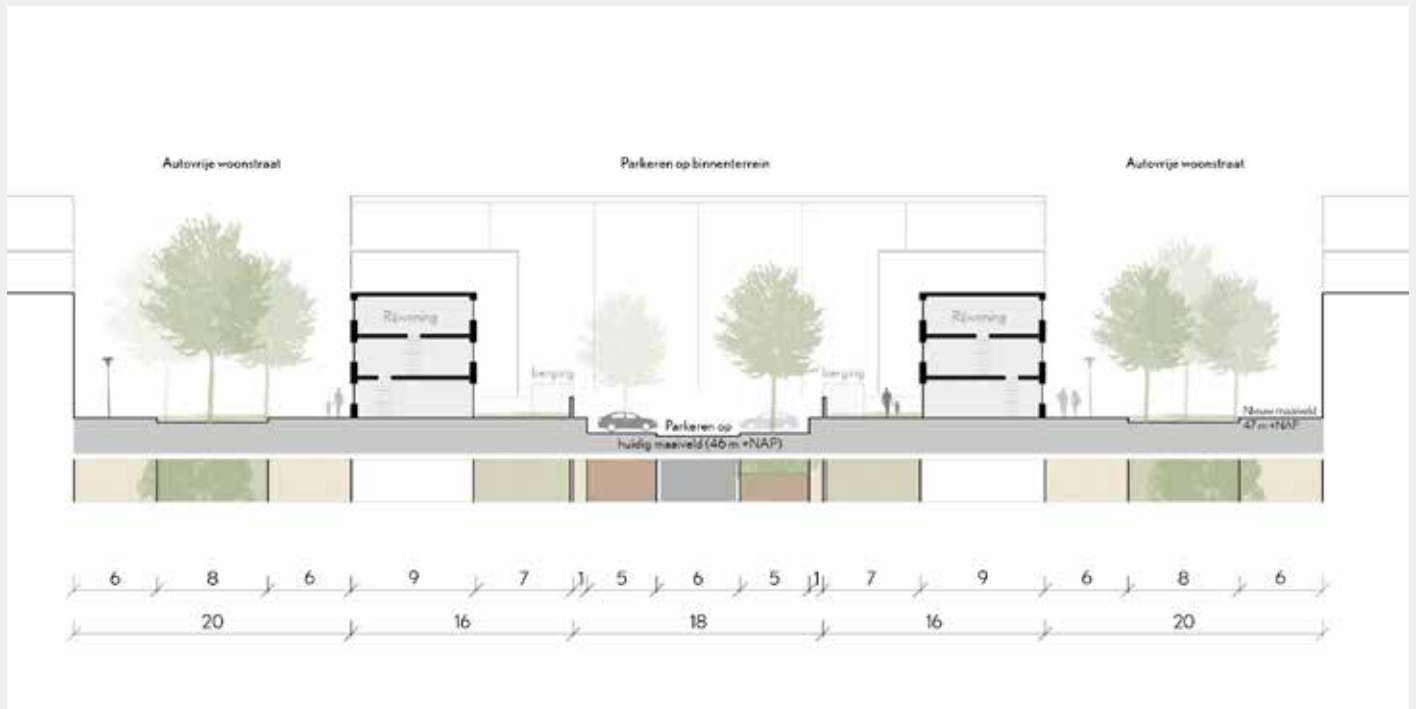
Een halfverdiepte gebouwde parkeeroplossing



Daglicht en natuurlijke ventilatie in garage

# Parkeerhoven in binnenterreinen

Binnenterreinen hebben een collectief karakter en bomen tussen de parkeerplaatsen maken de binnenterreinen groener





## Parkeerkoffers in de openbare ruimte

Naast collectieve oplossingen op binnenterreinen zullen bezoekers parkeerplaatsen ingepaste worden in parkeerkoffers en groene parkeerpleintjes met hagen rondom.



Bezoekersparkeren in parkeerkoffers, ingekaderd door robuuste hagen



Parkeerplaatsen hebben open verharding, waardoor hemelwater kan infiltreren

## 3.5 Duurzaamheid

Op alle aspecten van duurzaamheid zal Limmel aan de Maas hoger scoren dan de huidige standaard

Maar de prioriteit van de gebiedseigenaren ligt bij het realiseren van duurzaam opwekken en opslaan van energie. De toepassing en integratie van hoge rendement zonnepanelen op alle dakvlakken van de vastgoedontwikkeling is uitgangspunt. Iedere woning heeft een minimaal aantal panelen zodat elke woning nul-op-de-meter kan worden. Er zullen zoveel mogelijk warmtepompen worden ingepast.

Onderzocht wordt om warmtepompen als collectieve voorziening per blok te clusteren. Daar waar warmtepompen zichtbaar blijven op het dakvlak, zullen ze geïntegreerd moeten worden in het architectonische beeld. Gemetselde "schoorstenen" functioneren niet meer als rookkanaal, maar als architectonische huls om de warmtepomp. Warmteopslag zal ook per bouwblok gerealiseerd worden. Te onderzoeken opties zijn geïntegreerde accupakketten en systemen die energie opslaan in de bodem. Tenslotte wil men onderzoeken of er met warmtewisselaars energie uit het Maaswater is te halen als energievoorziening voor de wijk. Hiervoor bestaan al interessante referentievoorbeelden (Maastoren, Rotterdam).



Geïntegreerde warmtepomp als schoorsteen



Platte daken volledig benutten voor pv-panelen



Geïntegreerde pv-panelen op zadeldaken



## 3.6 Participatie

Deze gebiedsvisie is ontwikkeld in nauwe samenspraak met vertegenwoordiging van de bewoners in Limmel: het bestuur van Buurtnetwerk Limmel. Deze bewoners zijn erg betrokken en hebben een zeer constructieve houding gehad in het ontwerpproces. In diverse sessies is het Buurtnetwerk Limmel met de gebiedseigenaar Maaszicht BV (Trega) in gesprek geweest. Het opbouwende commentaar van verschillende kanten is teruggekoppeld in deze gebiedsvisie. Over de inhoud van dit document bestaat consensus.

Er is de laatste tijd in de gesprekken vertrouwen op gebouwd. Er ligt een goede basis voor een voorspoedig vervolg. Buurtnetwerk Limmel blijft zeer betrokken bij de uitwerking en neemt haar verantwoordelijkheid in dit proces. Deze gebiedsvisie zal via het netwerk breed gedeeld worden in de wijk en toegelicht worden door het bestuur. De bewoners van buurtschap Beck worden individueel benaderd en ingelicht.

Deze gebiedsvisie is besproken met een alle professionele stakeholders in dit gebied: Gebiedseigenaar van Mourik (Zinkwit), Waterschap, Woningstichting Servatius, Ondernemersvertegenwoordiging Beatrixhaven en uiteraard met de verschillende disciplines binnen de gemeente Maastricht.



24 september 2020, Lochtmanhuis Limmel



18 juni 2021, Coolhaven Rotterdam



9 juni 2022, Mosae Forum Maastricht

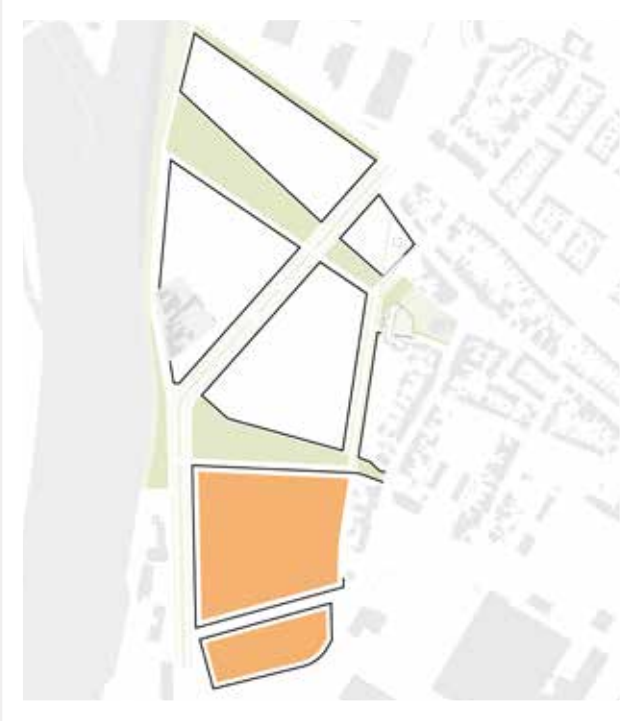
# 4. Visie op de buurten





# 4.1 Dolmanskwartier

## Groene gemengde stadsbuurt



Het Dolmanskwartier ligt op de zuidelijke helft van het voormalige Trega-terrein en ten zuiden van de eerste groene wig. In het ruimtelijk raamwerk is de verlengde Dolmanstraat voorgesteld als de verbindende schakel tussen het historische dorp en de Maas. Het profiel van de straat en de bebouwingshoogte sluit aan bij de huidige Dolmansstraat. Naar het oosten richting de stad wordt de bebouwinghoogte geleidelijk hoger.

Het Dolmanskwartier wordt een groene gemengde stadsbuurt. De woningdichtheid en bouwhoogte klimt op vanaf de lage dorpsrand naar de Maasoevers. De aansluiting van deze buurt op de huidige bebouwing van Limmel dient zeer zorgvuldig en vanzelfsprekend ontworpen te worden. De oostelijke rand van het Dolmanskwartier ligt aan de nieuwe Borgharenlaan. De nieuwe buurt heeft hier een stedelijke bebouwingstrand van maximaal 5 bouwlagen.

### Kenmerken:

- Mix van gestapeld en grondgebonden woningen
- Opheffen van een deel van de Willem Alexanderweg
- Zorgvuldig ontworpen aansluiting op de bebouwing van Limmel
- Hoogwaardige groene buitenruimte
- Ruimte voor appartementengebouwen tot maximaal 5 bouwlagen
- Stedelijke begeleiding aan de Borgharenlaan

### Programma:

- Dolmanskwartier + Limmelkwartier: 710 wo
- Dolmanskwartier: bandbreedte van 370 - 530 woningen, in relatie met de programmering van het Limmelkwartier
- Ontwikkelveld: 5,2 ha

Het interne stratenpatroon in het Dolmanskwartier is helder en eenvoudig. De oriëntatie van iedere straat is op de groene randen. Midden in de buurt is een groen pleintje. Waar mogelijk worden straten uitgevoerd als autoluwe straten of "speelstraten". Dit kan als er een parkeeroplossing binnen de bouwblokken ingepast wordt (zie hoofdstuk parkeren). De compacte verkaveling van het Dolmanskwartier met relatief hoge woningdichtheid, vraagt om hoogwaardig ontwerp van typologie, architectuur en buitenruimte. De overgang ontwerpen van de dorpschaal naar de stedelijke schaal vraagt om vakmanschap in de uitwerking. Zo zal ook een deel van de appartementenblokken uitgewerkt kunnen worden met "grondgebonden" woningen in de eerste twee lagen. De overgang tussen grondgebonden woningen en appartementen is heel geleidelijk en vormt een specifieke architectonische uitdaging. Daarbij zijn innovatieve, duurzame en klimaatbestendige oplossingen gewenst.



Accordia Cambridge. Architect: FCB Studios



Brooklyn Antwerpen. Architect: De Nijl



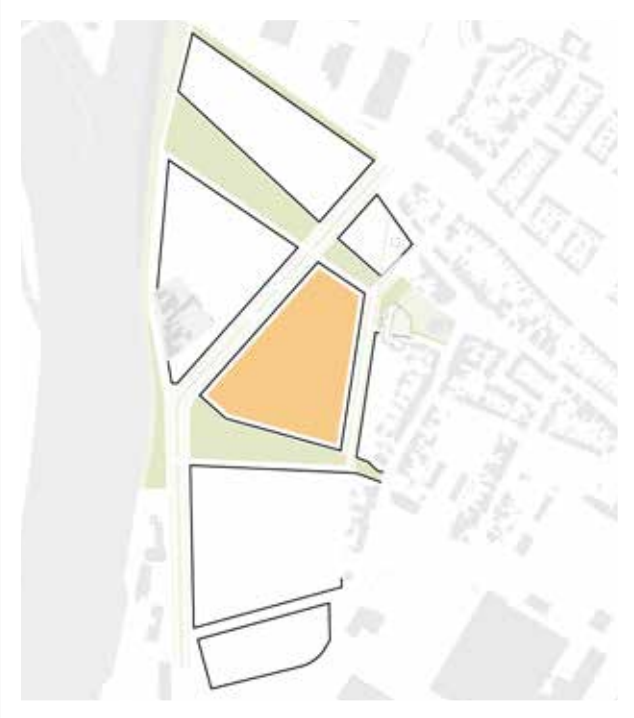
Groen Zuilen Utrecht  
Architect: Duinker Van der Torre



Engelse Park Groningen  
Architect: Bedeaux de Brouwer

## 4.2 Limmelkwartier

### Ontspannen dorpsuitbreiding



#### Kenmerken:

- Overwegend grondgebonden woningen
- Accenten van appartementen in de randen op de hoeken
- Midden in de buurt een menging van grondgebonden types
- Levensloopbestendige woningen
- Groene profielen met minimale verharding

#### Programma:

- Dolmanskwartier en Limmelkwartier: 710 wo
- Limmelkwartier: bandbreedte van 180 - 340 woningen, in relatie met de programmering van het Dolmanskwartier
- Ontwikkelveld: 3,2 ha

Het Limmelkwartier ligt op de noordelijke helft van het voormalige Trega-terrein en tussen de eerste groene wig en de nieuwe Borgharenlaan. Het Limmelkwartier sluit aan bij de dorpskern van Limmel. De huidige Willem Alexanderweg wordt verkeerskundig afgewaardeerd tot een interne "dorpslaan" met adressen.

Het Limmelkwartier krijgt een duidelijk vormgegeven rand rondom met accenten op de hoeken. Appartementen op de hoeken zijn niet hoger dan 4 bouwlagen om bij de dorpschaal te passen. De buurt bestaat uit overwegend grondgebonden woningen.

De dichtheid van woningen is in de randen net is hoger dan in het midden van de buurt. In het midden van de buurt zal een menging van patiowoningen, hofwoningen en 2-onder-een-kap-woningen worden gerealiseerd. De straten in het Limmelkwartier maken onderdeel uit van informele routes die de omliggende buurten (voor langzaam verkeer) verbinden. De straten 'knikken' en krijgen daarmee een beschermt dorps karakter. Midden in de buurt komt een groen pleintje voor oriëntatie en ontmoeting. De openbare ruimte in de buurt wordt groen ingericht en minimaal verhard.





Cortile Ceramique Maastricht  
Architect: Bruno Albert



Witbrand Tilburg  
Architect: Bedeaux de Brouwer



Accordia Cambridge  
Architect: FCB Studios



Trichterveld Maastricht  
Architect: Frans Dingemans,  
Nieuwbouw / reconstructie: Boosten Rats



Strijp-R Eindhoven  
Architect: HCVA



Papaverhof Den Haag  
Architect: Jan Wils

## 4.3 Beck-kwartier Tuinbuurt aan de Maas



### Kenmerken:

- Overwegend grondgebonden woningen
- Accenten in de randen en op de hoeken
- Midden in de buurt 2-onder-1 kap woningen
- Groene profielen met minimale verharding
- De zuidpunt heeft bijzondere publieke functie met uitstraling in de plint

### Programma:

- 160 woningen
- Ontwikkelveld: 2,3 ha

Het Beck-kwartier ligt tussen de nieuwe Borgharenlaan, de tweede groen wig en de Maasoever. De bestaande bebouwing van de nederzetting Beck (de historische naam) zal geïntegreerd worden in deze buurt en geeft daaraan een bijzonder karakter. De bestaande woningen van Beck hebben een adres aan de huidige Borgharenweg. Dit profiel zal worden aangepast en opgehoogd vanwege nieuwe waterveiligheidseisen. Het stedenbouwkundige ontwerp van de buurt zal gebaseerd zijn op de nieuwe eisen en daarmee samenhangende peilmaten. De aansluiting van de nieuwe buurt op de bestaande bebouwing moet uiterst zorgvuldig worden vormgegeven.

Het Beck-kwartier bestaat overwegend uit grondgebonden woningen en krijgt net als het Limmelkwartier een aaneengesloten randbebouwing. De hoeken van de buurt zijn gesloten en kunnen met een extra bouwlaag een accent vormen.

De zuidelijke punt is een accent locatie en neemt een bijzondere positie in. Deze accent bebouwing punt ligt aan de bocht van de nieuwe Borgharenlaan op de zichtlijn vanuit de stad. In de plint van dit accent gebouw zal een bijzondere functie komen met een publieke uitstraling. De ligging van deze functie aan de Maasoever geeft aanleiding tot een bijzondere inrichting van een ontmoetingsplek (terras/ visrestaurant) aan de Maas.

Het midden van het Beck-kwartier wordt gevormd door een groen buurtpleintje en daaromheen overwegend 2-onder-1-kapwoningen met royale tuinen. De woningdichtheid is in het midden van de buurt lager dan aan de randen. De peilverschillen in deze buurt (i.v.m. de laag liggende bestaande woningen) moeten heel zorgvuldig worden ontworpen.





Treebeekplein Brunssum  
Architect: Jo Janssen



Klevarie Maastricht  
Architect: Humblé Martens & Willems



Parklaan Sittard  
Architect: Humblé Martens & Willems



Annadal Maastricht, Pasteurspad



Spaarndammerbuurt Amsterdam  
Architect: Monadnock



## 4.4 Rand van Limmel Dorpsafronding rondom de kerk



### Kenmerken:

- De kerk weer midden in het dorp Limmel
- De openbare ruimte om de kerk verbindt het dorp met Limmel aan de Maas.
- Afzomen van de achternanten met overwegend grondgebonden woningen
- Aandacht voor de fasering i.v.m. aansluiten op bestaande woningen.

### Programma:

- 120 woningen
- Ontwikkelveld: 1,1 ha

Langs de rand van het huidige dorp Limmel liggen kleine locaties waar woningbouw mogelijk is. Deze nieuwe woningbouw zorgt voor een naadloze aansluiting op het dorp. De huidige Willem Alexanderweg veroorzaakt veel verkeersgeluid de achtereindtuinen van het dorp schuttingen en geluidswering aan de openbare weg hebben. Deze zwakke “achterkant” uitstraling moet worden opgeheven en afgezoomd met een verkaveling van grondgebonden woningen. Op termijn zal het Tankstation langs de Willem Alexanderweg worden verplaatst zodat ook hier een hoogwaardige woningbouwlocatie vrijkomt.

De rand van Limmel moet worden gezien als een dorpsuitbreiding. De korrelgrootte van de bebouwing en de architectuur moet voorbouwen op het dorp. Rondom de kerk zal een vernieuwing van het centrum plaats vinden met een versterking van de openbare ruimte. Waar nu de entree van de kerk en de oude begraafplaats nog verscholen ligt, zullen deze midden in de compositie van het dorpscentrum komen te liggen. De markante dorpskerk moet opnieuw het middelpunt worden én de verbinding vormen tussen het oude Limmel en de nieuwe wijk Limmel aan de Maas.



Langemark-Poelkapelle  
Architect: Studio Thys Vermeulen



Sint Ursula Laken  
Architect: Studio Thys Vermeulen



Grauwart Utrecht  
Architect: Hans van der Heijden



Treebeekplein Brunssum  
Architect: Jo Janssen

## 4.5 Beatrixkwartier

### Stedelijke werklocatie



#### Kenmerken:

- De Balijeweg heeft een groen profiel met een brede berm naast de rijweg.
- Hoogwaardige bedrijvigheid met representatieve architectuur richting de groene wig en Beatrixhaven

#### Programma:

- Ontwikkelveld: 2,7 ha aan bedrijfskavels

Het Beatrixkwartier ligt aan de noordzijde van het voormalige Zinkwit-terrein en ten noorden van de tweede groene wig. Het Beatrixkwartier sluit aan bij het werkgebied Beatrixhaven en zal ook als werklocatie worden ontwikkeld. De Balijeweg ligt aan de noordzijde van de buurt en heeft een brede groene berm langs de rijbaan. Dit komt voort uit het brede groene profiel van de Balijeweg dat verderop naar het oosten voorkomt. De Balijeweg vormt een bestaande groene verbinding tussen het dorp Limmel en het Julianakanaal.

Het Beatrixkwartier bestaat uit een langgerekte strook met een dubbele rij bedrijfskavels en een interne ontsluitingsstraat. Een rij bedrijfskavels ligt direct langs de tweede groene wig. Er worden vanuit de ruimtelijke kwaliteit van de groene wig eisen gesteld aan de bedrijfsbebouwing langs de wig. Het betreft hier hoogwaardige bedrijfsgebouwen die samen een strakke rooilijn vormen. De bebouwing sluit met beperkte tussenruimte op elkaar aan zodat de

reeks gebouwen een ruimtelijke begeleiding van de wig vormen.

De gevels van de bedrijfsgebouwen langs de wig zijn representatief met een hoogte van 2 tot 3 bouwlagen. Gemetselde architectuur met kwalitatief hoogwaardige metselstenen en voegen is het uitgangspunt voor alle gevels van bedrijfsgebouwen langs de wig. De werkplekken achter deze gevel hebben vrij uitzicht over de groene wig en zichtlijnen op het Julianakanaal. Deze bedrijfsgebouwen hebben hun ingang en adres niet aan de zijde van de wig, daardoor moeten de bedrijfsgebouwen ook aan de entreezijde een representatieve gevel tonen. Deze bedrijfsgebouwen hebben aan twee zijden voorkanten. De gebouwen dienen in samenhang met een goed ontworpen terreininrichting een heldere eenheid te vormen. In goed overleg en in een nader uit te werken beeldkwaliteitsplan, zullen de verschillende bedrijfsgebouwen samen een hoogwaardig "ensemble" gaan vormen in een parkachtige setting.





Kantoor Amersfoort  
Architect: MIX



Kantoor Zuidas Amsterdam  
Architect: David Chipperfield



Kantoor Schoten  
Architect: Bovenbouw / Dirk Somers



Kantoor Hamme  
Architect: Thys Vermeulen



Industrial Catalysis Lab Delft  
Architect: HCVA



Brandweerkazerne Antwerpen  
Architect: HCVA

# 5. Ontwerpverkenningen





# 5.1 Blokken in het groen

In dit hoofdstuk Ontwerpverkenningen zijn drie verschillende verkavelingen getekend die passen binnen de randvoorwaarden van deze gebiedsvisie. Tijdens het ontwerpproces met verschillende disciplines en stakeholders is overleg geweest over deze verkavelingen. De inhoudelijke discussies over de verkavelingen betreffen de balans vinden tussen ambitie, ruimtelijke kwaliteit en financiële haalbaarheid. Deze opgenomen ontwerpverkenningen moeten niet worden gezien als eindbeelden maar als denkrichtingen. De gebiedsvisie beoogt voldoende flexibiliteit te borgen en ruimte te laten voor voortschrijdende inzichten. In de uitwerking van de ruimtelijke structuur binnen de

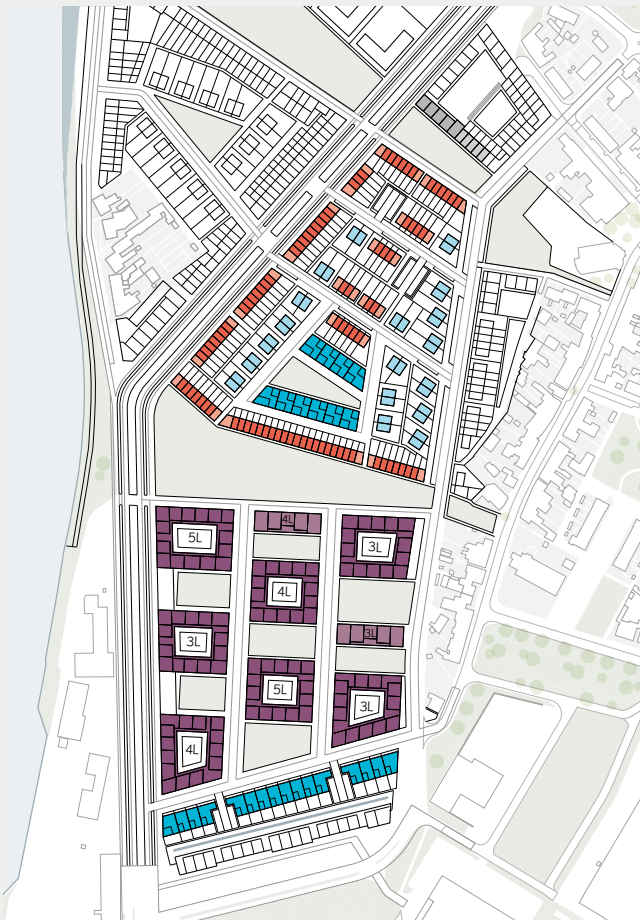
buurten, typologie en mobiliteitsvraagstukken liggen er nog flinke uitdagingen die vragen om slimme, duurzame en toekomstbestendige oplossingen.

Kenmerken Dolmanskwartier:

- Stedenbouwkundige opzet: groene velden met blokken
- Hoge mate van openbaar groen
- Zet in op een eigen robuust karakter

Kenmerken Limmelkwartier:

- Stedenbouwkundige opzet: Kleinschalige grondgebonden tuinbuurt
- Hoge mate uitgeefbaar (tuinen)



## Telmodel

Trega:

Aandeel grondgebonden: 30%

Aantal woningen Dolmanskwartier: 420

Uitgeefbaar Dolmanskwartier: 50%

Aantal woningen Limmelkwartier: 180

Uitgeefbaar Limmelkwartier: 78%

Zinkwit:

Aantal woningen Beck-kwartier: 160

Limmel:

Aantal woningen Rand v Limmel: 80

\*Aantallen ter indicatie



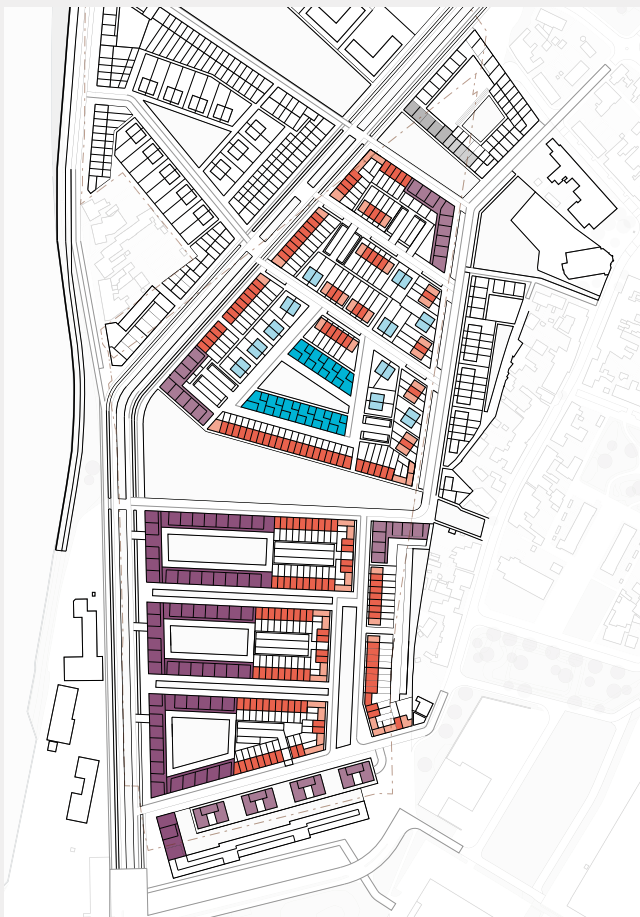
## 5.2 Dorpsafronding en vista's op de Maas

Kenmerken Dolmanskwartier:

- Stedenbouwkundige opzet: doorbouwen op stratenpatroon Limmel
- Hogere volumes aan de Borgharenlaan, bouwhoogte neemt af richting Limmel

Kenmerken Limmelkwartier:

- Stedenbouwkundige opzet: Kleinschalige grondgebonden tuinbuurt met appartementenblokken aan groene wiggen
- Hoge mate uitgeefbaar (tuinen)



### Telmodel

Trega:

Aandeel grondgebonden: 40%

Aantal woningen Dolmanskwartier: 370

Uitgeefbaar Dolmanskwartier: 69%

Aantal woningen Limmelkwartier: 220

Uitgeefbaar Limmelkwartier: 78%

Zinkwit:

Aantal woningen Beck-kwartier: 160

Limmel:

Aantal woningen Rand v Limmel: 80

\*Aantallen ter indicatie





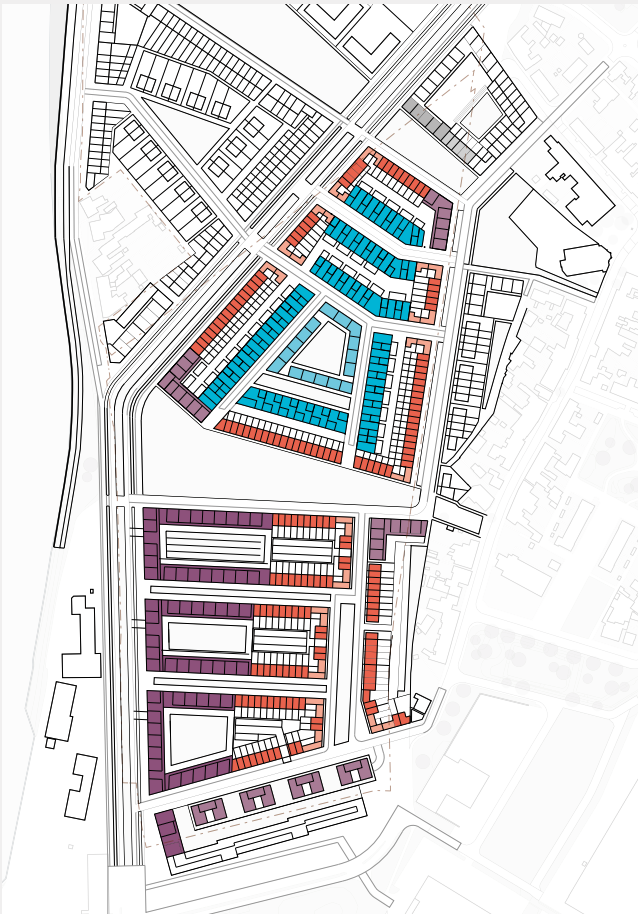
## 5.3 Hof van Limmel en vista's op de Maas

Kenmerken Dolmanskwartier:

- Stedenbouwkundige opzet: doorbouwen op stratenpatroon Limmel
- Hogere volumes aan de Borgharenlaan, bouwhoogte neemt af richting Limmel

Kenmerken Limmelkwartier:

- Stedenbouwkundige opzet: Patiobuurt met appartementenblokken aan groene wiggen
- Hoge mate uitgeefbaar (tuinen)



### Telmodel

Trega:

Aandeel grondgebonden: 40%

Aantal woningen Dolmanskwartier: 370

Uitgeefbaar Dolmanskwartier: 69%

Aantal woningen Limmelkwartier: 230

Uitgeefbaar Limmelkwartier: 80%

Zinkwit:

Aantal woningen Beck-kwartier: 160

Limmel:

Aantal woningen Rand v Limmel: 80

\*Aantallen ter indicatie







# 6. Vervolg

Deze gebiedsvisie is een breedgedragen document waarmee de toekomst van Trega-Zinkwit als gemengde woonwijk aan de Maas een stap dichterbij komt. In deze gebiedsvisie wordt er op hoofdlijnen een integraal kader vastgelegd waarbinnen de ruimtelijke en programmatische doorontwikkeling van het gebied moeten plaatsvinden. Daarbij geldt in ieder geval als uitgangspunt de verbetering van de ruimtelijke verbinding met Limmel en met de binnenstad. Daarnaast moet het project bijdragen aan het verbeteren van de bereikbaarheid en verkeersveiligheid rondom Limmel. In het totale plan zal een programma van maximaal 990 woningen en een stedelijke werklocatie (2,7ha) worden gerealiseerd.

De gemeenteraad wordt gevraagd over te gaan tot het vaststellen van een nieuw voorbereidingsbesluit voor het Trega- en Zinkwiterrrein. Het voorbereidingsbesluit voorkomt ongewenste ontwikkelingen en activiteiten, maar maakt het wel mogelijk vergunning te verlenen voor ontwikkelingen die in lijn met de gebiedsvisie zijn.

Bij de uitwerking van de gebiedsvisie zijn vele gebiedspartners intensief betrokken: Maaszicht BV, Van Mourik, Buurtnetwerk Limmel, woningcorporatie Servatius en ondernemers uit Limmel en de Beatrixhaven.

Na vaststelling van deze gebiedsvisie zal een intentieovereenkomsten met de gebiedseigenaren worden gesloten (medio 2022) en wordt een ontwerp bestemmingsplan voorbereid voor het einde van het jaar.

Deze participatieve aanpak zal bij de verdere uitwerking richting (ontwerp) bestemmingsplan onverkort worden doorgezet. Ook zullen de

gebiedspartners geïnformeerd blijven over eventuele uit te voeren werkzaamheden op gebied van beheer en onderhoud, onderzoeken en voorbereidende werkzaamheden.

Deze gebiedsvisie sluiten we af met twee vogelvluchtperspectieven. Ze illustreren de ontwerpverkenningen in varianten en daarmee de reikwijdte van de integrale zoektocht naar ruimtelijke kwaliteiten. Maar ze tonen ook de enorme potentie van deze ontwikkeling en de te verzilveren kansen voor Limmel en Maastricht. Alle betrokkenen kijken optimistisch uit naar het vervolg.



Vogelvluchtperspectief: Ontwerpverkenning 5.1 - Blokken in het groen



Vogelvluchtperspectief: Ontwerpverkenning 5.3 - Hof van Limmel en vista's op de Maas

