



# Trega Zinkwit Verkenning Eerste uitwerking Gebiedsvisie

Gemeente Maastricht  
november 2024

Ziegler | Branderhorst



# Uitgangspunten Gebiedsvisie Trega Zinkwit (juni 2022)

Er is een Gebiedsvisie voor het Trega-Zinkwit terrein opgesteld in het voorjaar van 2022. Deze Gebiedsvisie is opgesteld in samenspraak met diverse stakeholders en het Buurt Netwerk Limmel. Het document werd breed gedragen binnen het projectteam, de ambtelijke specialisten en de buurtbewoners uit Limmel.

De Gebiedsvisie (zie kaart) bevat uitgangspunten die voor nadere uitwerking zijn vastgelegd. Hieronder worden de belangrijkste uitgangspunten van de samengevat:

- Het Trega-Zinkwit terrein wordt bebouwd in vier karakteristieke buurten
- Drie buurten bestaan grotendeels uit een gemengd woonmilieu's met grondgebonden woningen en appartementen
- De meest noordelijke buurt (het Beatrixkwartier) wordt ingevuld als werklocatie met hoogwaardige bedrijfsgebouwen
- De hoge kwaliteit van de openbare ruimte en de groenstructuren is een belangrijke ambitie van de Gebiedsvisie
- Centrale groene pleintjes in de woonbuurten fungeren als ontmoetingsplekken
- Tussen de buurten liggen twee robuuste "groene wiggen" die de ruimtelijke verbinding met de Maasoever borgen.
- Deze groene wiggen worden in Co-creatie met huidige en toekomstige bewoners ontworpen en ingericht
- De belangrijkste lange lijnen die verbindingen leggen op de stedelijke schaal (Borgharenlaan, Maasvaleiroute, Verlengde Dolmasstraat) zijn deel van het ruimtelijk raamwerk van deze nieuwe wijk.

De Gebiedsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld in juli 2022.

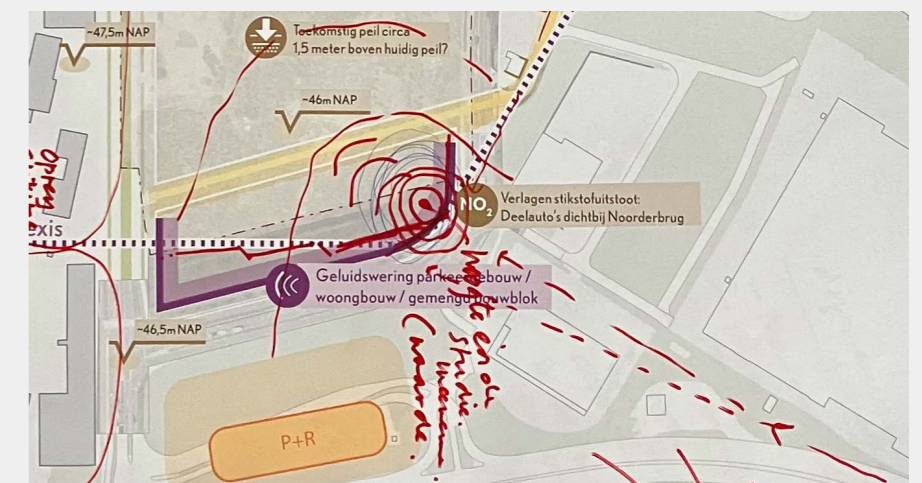
- Ontwikkelvelden**
- ★ Kans voor publieke functie
  - ★ Kans voor oeverpark
  - ||||| Kans voor wonen/werken
  - ★ Bestaand monument: schoorsteen Zinkwit
  - Bestaand monument: Johannes de Doperkerk
  - Dolmanskwartier: groene gemengde stadsbuurt
  - Limmelkwartier: ontspannen dorpsuitbreiding
  - Beck-kwartier: 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
  - P Entree parkeervoorziening, indicatieve ligging
  - Zoekgebied: Parkeren op afstand
  - Fietspad
  - Looproute
  - Openbaar groen
  - Indicatieve bochtafsnijding Maas
  - Publieke ruimte, indicatieve ligging





# Stedenbouwkundige uitgangspunten uit 1e Ateliersessies (juli 2024)

1. Leefbaarheid participatie, tijdelijke situatie, relatie met Limmel
  - Groene wig samen met de buurt programmeren voor sport, spel en ontspanning
2. Infrastructuur en bodem / Leefkwaliteit, RO en Stikstof
  - Leeflaag 0,5 - 1m op verontreinigde grond
  - Verontreinigde grond zo min mogelijk verplaatsen
  - Stortplaats in noorden van Trega zo min mogelijk aantasten
  - Parkeren op huidig peil, hoeft geen leeflaag
3. Groen, duurzaamheid en water / Stedenbouw, mobiliteit, relatie omgevingsvisie
  - Raamwerk biedt kapstok voor voldoende groen
  - Waterinfiltratie in wig (wadi)
4. Stedenbouw, mobiliteit, relatie omgevingsvisie
  - Aantal kruispunten Borgharenlaan beperken
  - Verkennen van Dolmanstraat als eenrichtingsverkeer of fietspad
  - Noodzakelijke aanpassing afrit Noorderbrug
5. Programma (wonen, bedrijvigheid, kansen overige functies)
  - Vraag naar bedrijfsoppervlak voor maakindustrie / bedrijvigheid
  - Mix van woningtypes: 50% betaalbaar, 20% sociale huur.
  - Buurt bezoekt voorzieningen in 't Hoolhoes.
  - Buurthubs met sociale functies in plint
6. Leefkwaliteit, RO en stikstof
  - Wandgebouw met minder geluidsgevoelige functies, wonen is mogelijk met maatregelen.
7. Planeconomie, fasering
  - Borgharenlaan in één keer aanleggen
  - Dolmankwartier als eerste fase





# Excursiefoto's (sep 2024)

Inspiratie voor Dolmanskwartier



Groen hof in Spaarndammerhart



Poorten richting groen hof



Overgangszone privé openbaar



Mix van woontypologieën in dwaalmilieu in Cityplot



Intieme groene pleinen met zelfbouw woningen in Cityplot

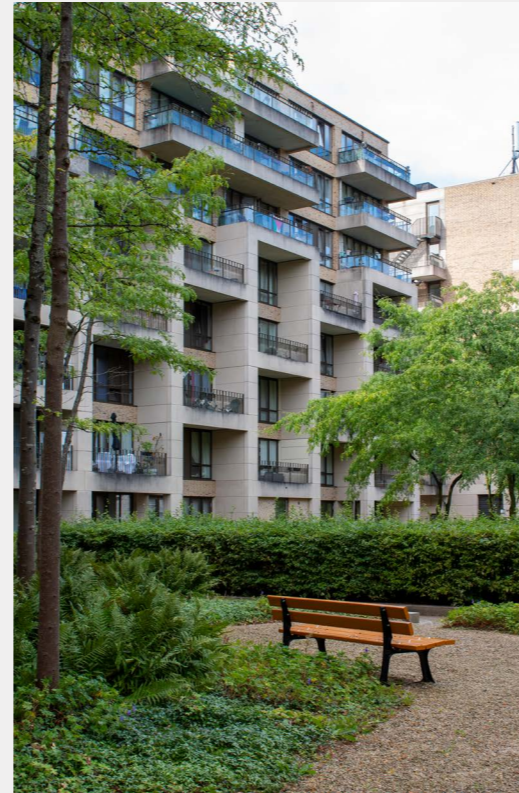


# Excursiefoto's (sep 2024)

Inspiratie voor Dolmanskwartier



Grote groene autovrije binnenwereld met diverse woontypen in GWL terrein



Formele groene binnenwereld  
Andreas hof



Dubbelhoge plint met werkruidtes in Westbeat



Groene autovrije straten in de Vrije Kade



Klimaatstraat met regentuinen bij Kop van Zuid



# Uitgangspunten eerste uitwerking (nov 2024)

## Uitwerkingen van de Gebiedsvisie

In het voorjaar van 2024 is begonnen met de uitwerking van de Gebiedsvisie Trega-Zinkwit. Al snel is geconstateerd dat de vastgestelde Gebiedsvisie nog altijd een goede basis vormt voor de planvorming. Het ruimtelijke raamwerk onder de Gebiedsvisie blijft de basis. Binnen het ruimtelijke raamwerk en de ontwikkeling van vier karakteristieke buurten, zit voldoende flexibiliteit om voortschrijdend inzicht te verwerken.

De uitwerking van de Gebiedsvisie begon met een stedenbouwkundige studie naar de mogelijke uitwerking van de eerste buurt, het Dolmanskwartier in het zuiden van het plangebied.

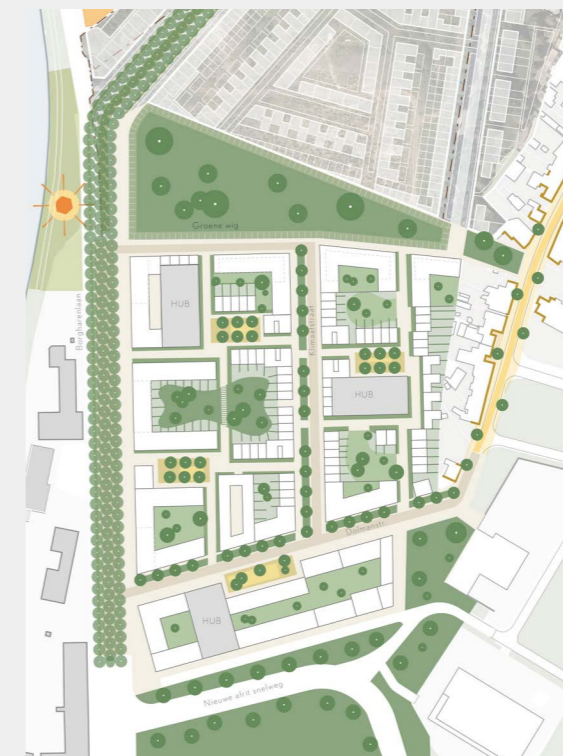
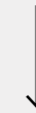
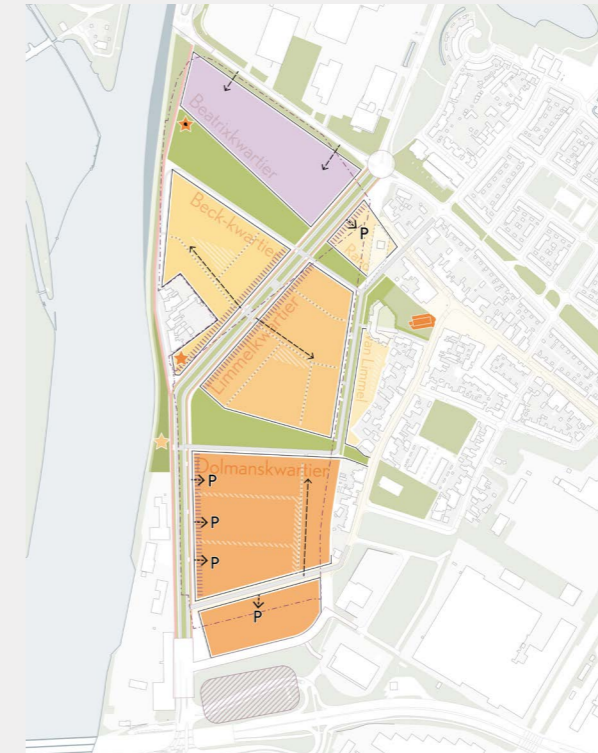
- In deze studie werden varianten verkend die de kansen voor een eigentijds gemengd woonmilieu in beeld brachten
- Er zijn ateliersessies (juli 2024) georganiseerd op 7 verschillende thema's
- Een excursie naar relevante referentieprojecten heeft plaatsgevonden
- Voor het hele Trega-Zinkwit terrein is door experts gekeken hoe de gesteldheid van de bodem en de wijze van grond ophogen slim kan samenhangen met het ontwerp van de buurten.

## Nieuw inzichten

Die studies en de ateliersessies hebben in de zomer van 2024 tot nieuwe inzichten geleid. De proefverkavelingen van het Dolmanskwartier laten zien dat de ambities van de Gebiedsvisie waargemaakt kunnen worden op basis van de volgende randvoorwaarden:

1. Die ambitie om een groene klimaatbestendige wijk te maken leidt tot een verschuiving van prive tuinen naar meer collectieve en publieke groene ruimtes.
2. Het realiseren van hoogwaardige groene ruimtes (groene hofjes en parken) waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten is nadrukkelijker in beeld gekomen in de proefverkavelingen (geïnspireerd door referentieprojecten)
3. Minder prive tuinen en meer publiek groen zorgt voor een verschuiving in de daarbij passende woningtypes: minder grondgebonden woningen en meer appartementen (die collectieve tuinen en groene dakterrassen delen).
4. Extra investeren in hoogwaardige groene openbare ruimte biedt ruimte om buurten te ontwerpen met een hogere woningdichtheid.
5. De hedendaagse opgave voor voldoende infiltratie van regenwater resulteert in veel meer groen en waterdoorlatende verharding in de buurt.
6. De ontsluiting van de buurt moet ontworpen worden volgens het principe van de "hemelwatercascade" (referentie waterplan Antwerpen).
7. De Groene Wiggen worden als "Groene Parkwigen" ontworpen en hebben een rol in de infiltratie van het overtollige regenwater van de buurten. De Groene Parkwigen liggen lager dan de omliggende buurten zodat ze het einde vormen van de hemelwatercascade.

Gebiedsvisie Trega Zinkwit (2022)



Eerste Uitwerking Dolmanskwartier (2024)



## Mobiliteit

De wens om een “groene gemengde stadsbuurt” te realiseren in het Dolmanskwartier stelt uitdagingen aan de mobiliteits- en parkeeropgave. De ambitie is om de ruimteclaim van de auto in de buurt sterk terug te dringen. Dit resulteert in de volgende uitgangspunten:

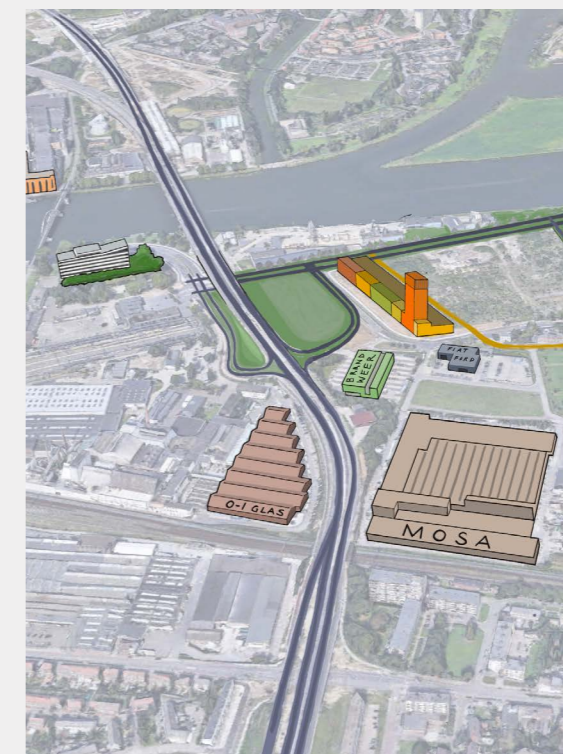
- Inzetten op deelmobiliteit: deelauto's voorrang geven
- Autoparkeerplaatsen concentreren en clusteren
- Mobiliteitshubs en buurthubs inzetten in de verkaveling
- Inzetten op meer fietsgebruik door in gebouwen fietsenstallingen te vestigen

## Tussen Stad en Dorp

Het Trega-Zinkwit terrein ligt zeer goed ontsloten aan het Noorderbrugtracé tussen het stedelijk gebied en de dorpse sfeer van Limmel. Het Dolmanskwartier zal een karakteristieke buurt worden die de overgang van stad naar dorp vormgeeft. Een paar specifieke aspecten die daarmee samenhangen worden hier opgesomd:

1. De huidige op- en afrit van de Noorderbrug zal opnieuw vormgegeven moeten worden. De huidige op- en afrit zal de toegenomen verkeersstroom van Trega-Zinkwit niet kunnen opvangen. De nieuwe op- en afrit zal direct bij de start van de ontwikkeling aangepakt moeten worden.
2. Tussen Noorderbrug en woonbuurt zal een “entreeblok” waarin een sterke menging van woon en werkfunctie plaats krijgt
3. De zuidwand van het entreeblok zal 5 bouwlagen (16 meter hoog) hoog zijn om geluidshinder tegen te gaan in de woonbuurt daarachter.
4. Een hoogteaccent in de zuidwand zal een nieuw oriëntatiepunt kunnen worden langs het Noorderbrug tracé
5. De woningdichtheid in het Dolmanskwartier zal hogere liggen aan de zuid- en de westrand langs de Maas. De noord- en oostzijde van de buurt zal aansluiten bij de woningdichtheid van Limmel.

Mobiliteit



Tussen Stad en Dorp



# Stedenbouwkundige verkenning Dolmanskwartier (nov 2024)

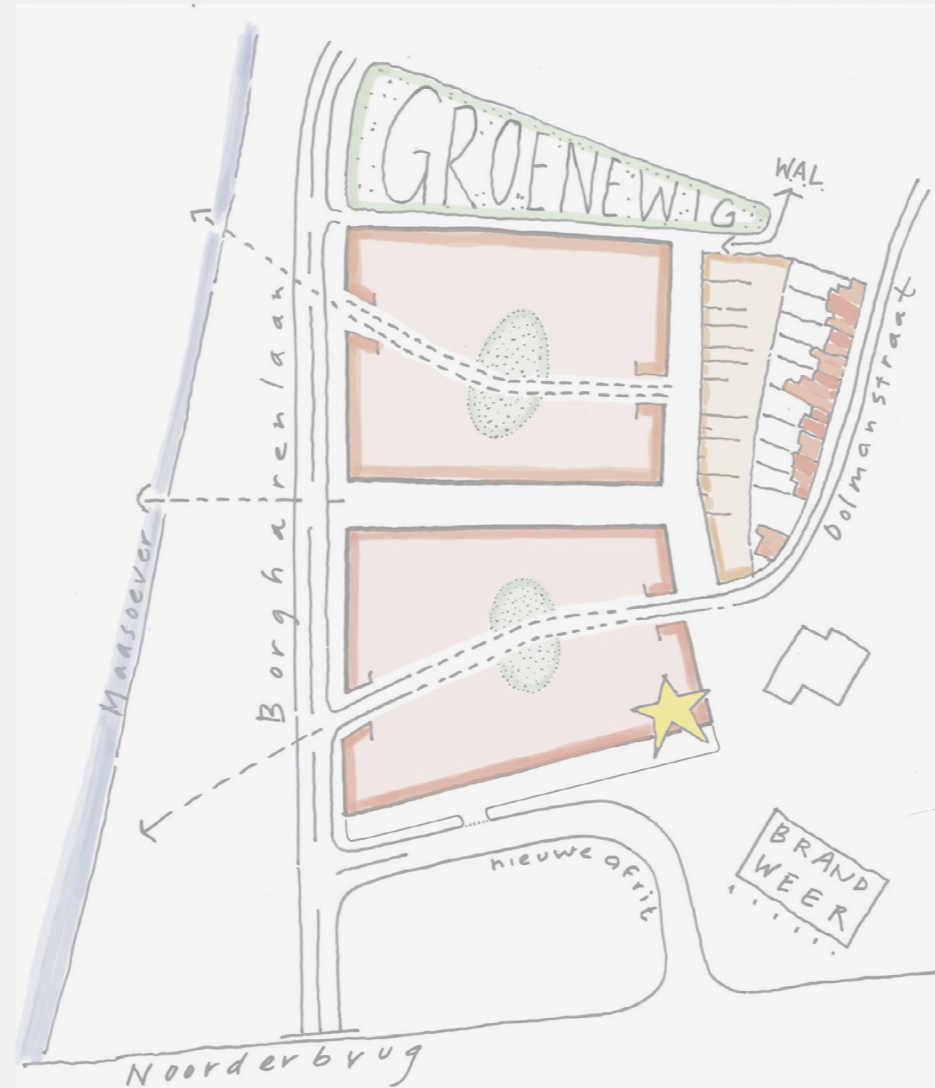
Drie varianten onderzocht



Vijf Stadsblokken + Entreeblok

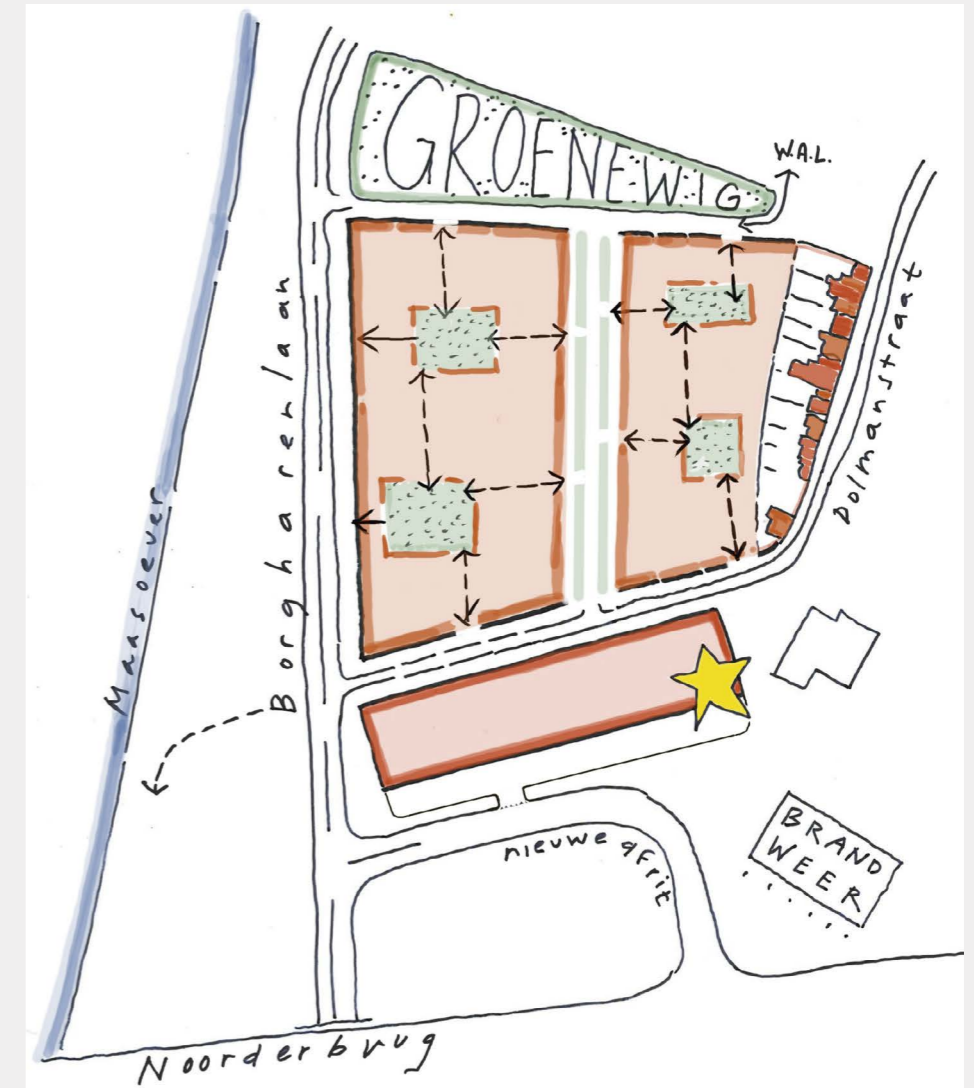
- Bouwblokken met collectief groen
- Dolmanstraat = eenrichtingsverkeer

(Uitgangspunt Gebiedsvisie)



Overmaatse Blokken

- Grote diverse binnenmilieus
- Dolmanstraat als fietspad



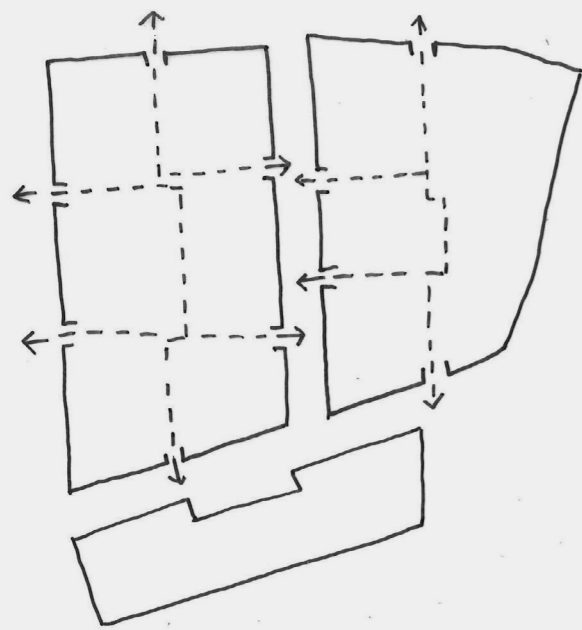
Overmaatse Blokken + Entreeblok

- Kleinschalige diverse binnenmilieus
- Dolmanstraat = eenrichtingsverkeer



# ZES Uitgangspunten

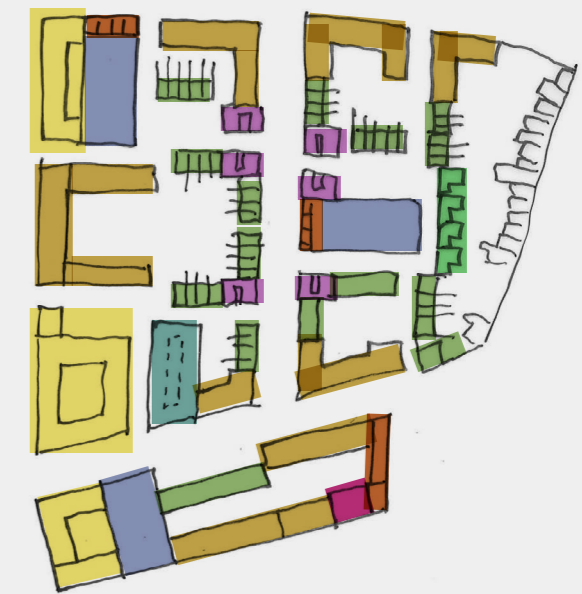
Startdocument Fase 1: Dolmankwartier



1. Overmaats bouwblok met  
dwaalmilieu

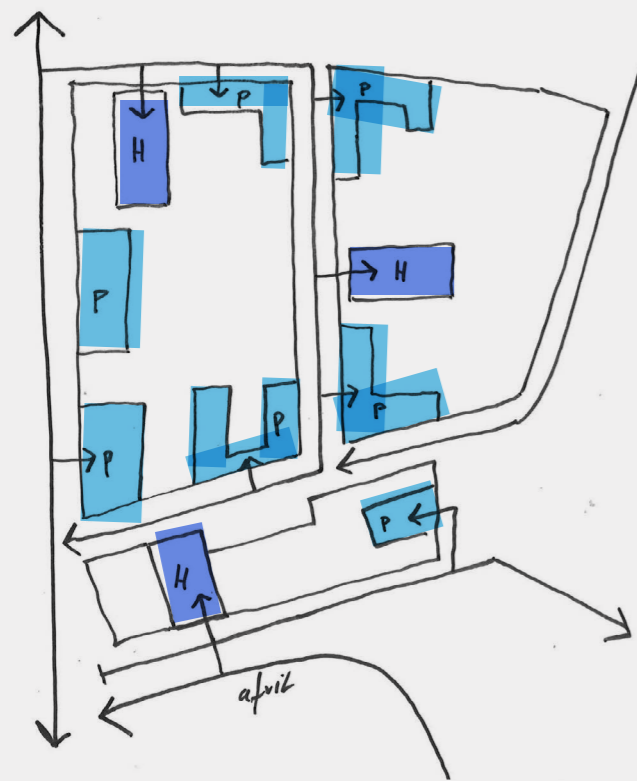


2. Groen interieur  
(straten, pleinen en deeltuinen)



3. Gemengde wijk  
(mix van woontypen)

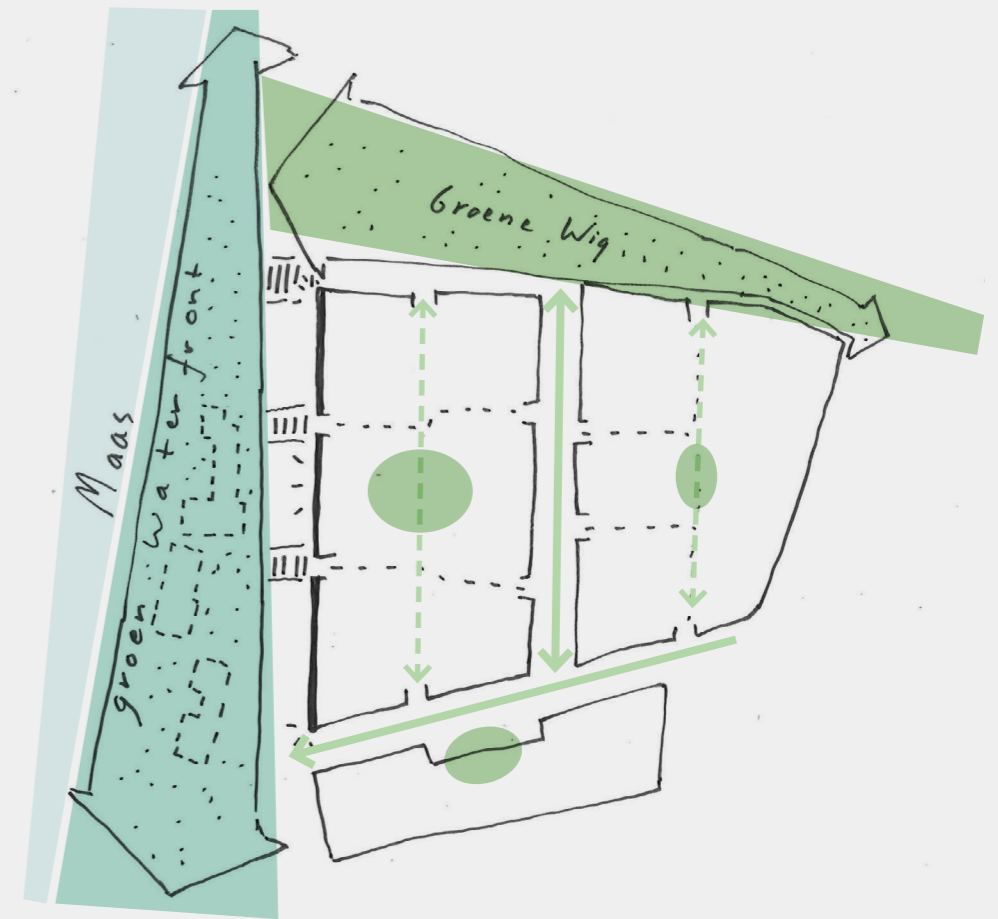




4. Autoluw en fietsvriendelijk



5. Levendige stadsrand  
(plinten en entreeblok)



6. Maasgerichte ontwikkeling  
(aansluiting op Maas)



# Groen gemengd stadsmilieu

## Overmaats bouwblok + entreeblok

### Uitgangspunten:

- Dolmanstraat eenrichtingsverkeer
- Luwe dwaalmilieu met verschillende soorten collective en openbare ruimte
- Gradient van stedelijke wand naar dorpse kleinschaligheid
- Thuis komen via de Hub
- Fietsen en lopen aantrekkelijker maken dan auto gebruik
- Watercascade strategie om water te infiltreren, bergen en vertraagd afvoeren

### Entreeblok

- Galerijwoningen
- Torenappartementen
- Stadswoningen

### Overmaatse blokken

- Galerij appartementen
- Carre appartementen
- Grondgebonden woningen
- Rug aan rug
- Corridor
- Portiek
- Patiowoning
- Tweekapper / vrijstaand



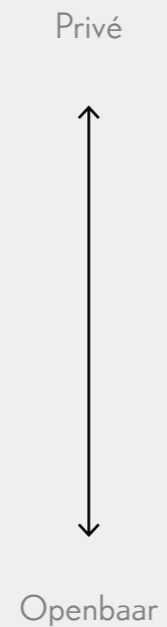


# Groen gemengd stadsmilieu

## Gradient van privé naar openbaar groen

De buurten van het Trega-Zinkwit terrein worden ontworpen en gestructureerd door een spectrum aan karakteristieke groen ruimtes. Het groen in de buurt varieert in mate van prive en openbaar. Naast prive tuinen zijn er ook collectieve tuinen (Met VVE beheer). Er zijn klimaatstraten, buurtparken en groene hofjes. Op wijk wijkniveau vormen de Groene Parkwigen de ontmoetingsruimte tussen de buurten.

- 1. Privé tuinen
- 2. Collectieve tuinen
- 3. Tuinstraten
- 4. Buurtpark
- 5. Groene hoven
- 6. Klimaatstraat
- 7. Wijkparkwig





# 1. Privé tuinen

Referenties



City Plot, Studio Nine Dots, Amsterdam



Deeltuin, Delva, Utrecht



Spaarndammerhart, Korthielens, Amsterdam

Privétuinen doen mee met de groene beleving van collectieve en openbare ruimtes





## 2. Collectieve tuinen

Referenties



Parkblok Houthaven, Studio Nine Dots, Amsterdam

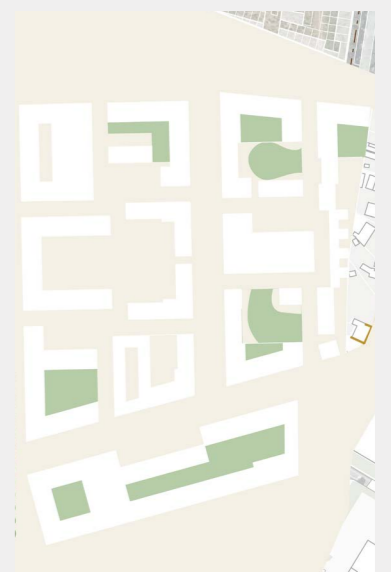


Deeltuin, Delva, Utrecht



Grootstadblok Cadix, Bovenbouw, Antwerpen

Collectieve tuinen deel je met je  
buren





# 3. Tuinstraten

Referenties



Waalprong, Korthtielens, Nijmegen

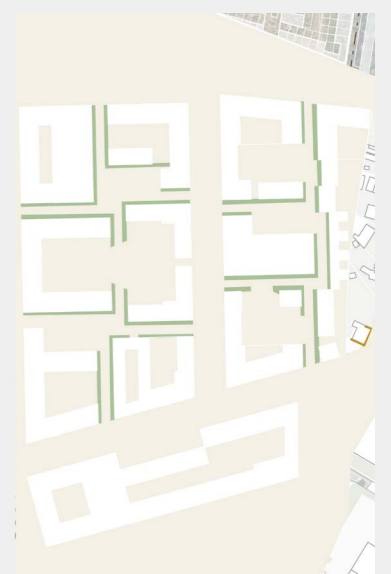


Tuinstraten, Antwerpen



Vrije kade, Heren 5, Amsterdam

Tuinstraten vergroenen het autoluwe  
dwaalmilieu





# 4. Buurtpark

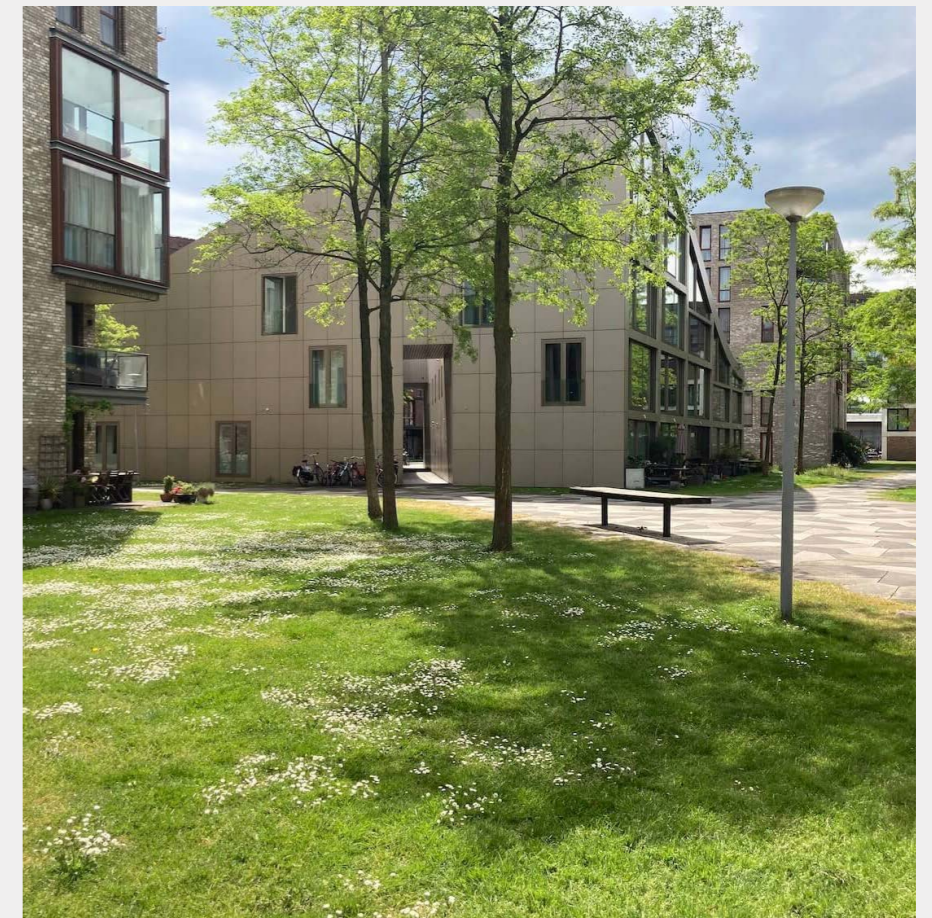
Referenties



Rosenhoj, Effekt, Aarhus

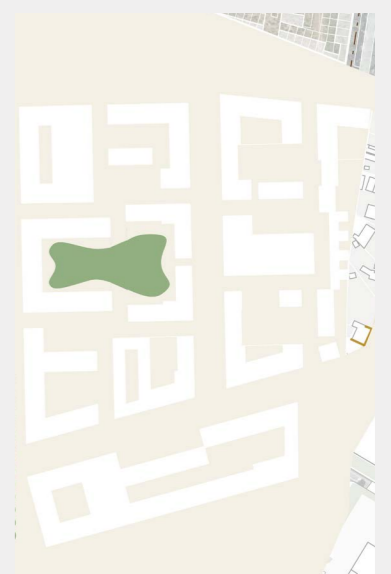


Tuin van Noord, Rotterdam



Funenpark, Amsterdam

| Buurtpark als openbare groene oase





# 5. Groene hoven

## Referenties



Campus Joachimstrasse, David Chipperfield, Berlin

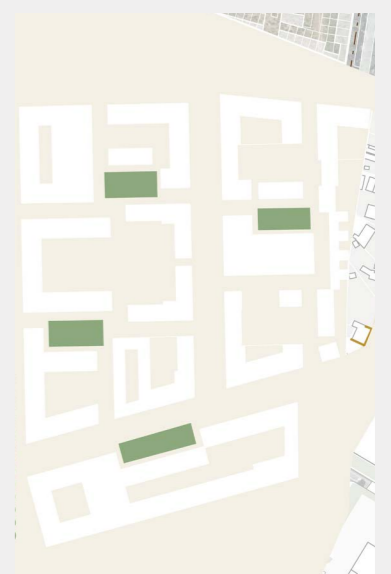


Hermitage, Michael van Gessel, Amsterdam



Cityplot, Studio Nine Dots, Amsterdam

Groene hoven met levendige plinten vormen de centrale plekken voor ontmoeting





# 6. Klimaatstraat

## Referenties



Wisselspoor, Studio Nine Dots, Utrecht

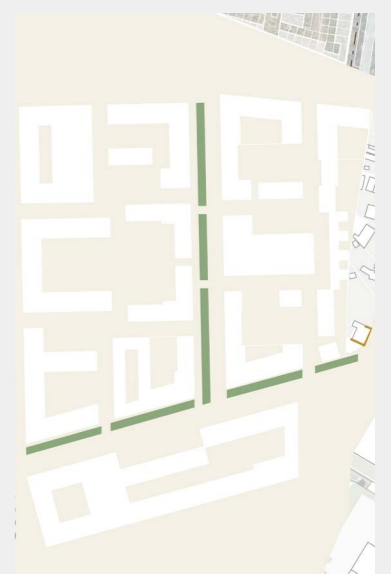


Oldenzaalsestraat, Enschede



Klimaatstraat, Amsterdam

Klimaatstraten als ruggengraat voor de hemelwatercascade





# 7. Wijkparkwig

Referenties



Quirijnpark, Karres en Brands, Tilburg



Quirijnpark, Karres en Brands, Tilburg



Quirijnpark, Karres en Brands, Tilburg

Wijkparkwigen verbinden omliggende  
buurten met de Maas





# Schematische 3D weergave

## Overmaats bouwblok weefsel en massa

### Uitgangspunten:

- Dolmanstraat eenrichtingsverkeer
- Luwe dwaalmilieus met verschillende soorten collective en openbare ruimte
- Gradient van stedelijke wand naar dorpse kleinschaligheid
- Thuiskomen via de Hub
- Fietsen en lopen aantrekkelijker maker dan autogebruik
- Watercascade strategie om water te infiltreren, bergen en vertraagd afvoeren

### Entreeblok

- Galerijwoningen
- Torenappartementen
- Stadswoningen

### Overmaatse blokken

- Galerij appartementen
- Carre appartementen
- Grondgebonden woningen
- Rug aan rug
- Corridor
- Portiek
- Patiowoning
- Tweekapper / vrijstaand





# Overmaatse blokken + Entreeblok

Interieur met groene openbare- en collectieve ruimtes



Schets overmaats bouwblok met groene binnenwereld

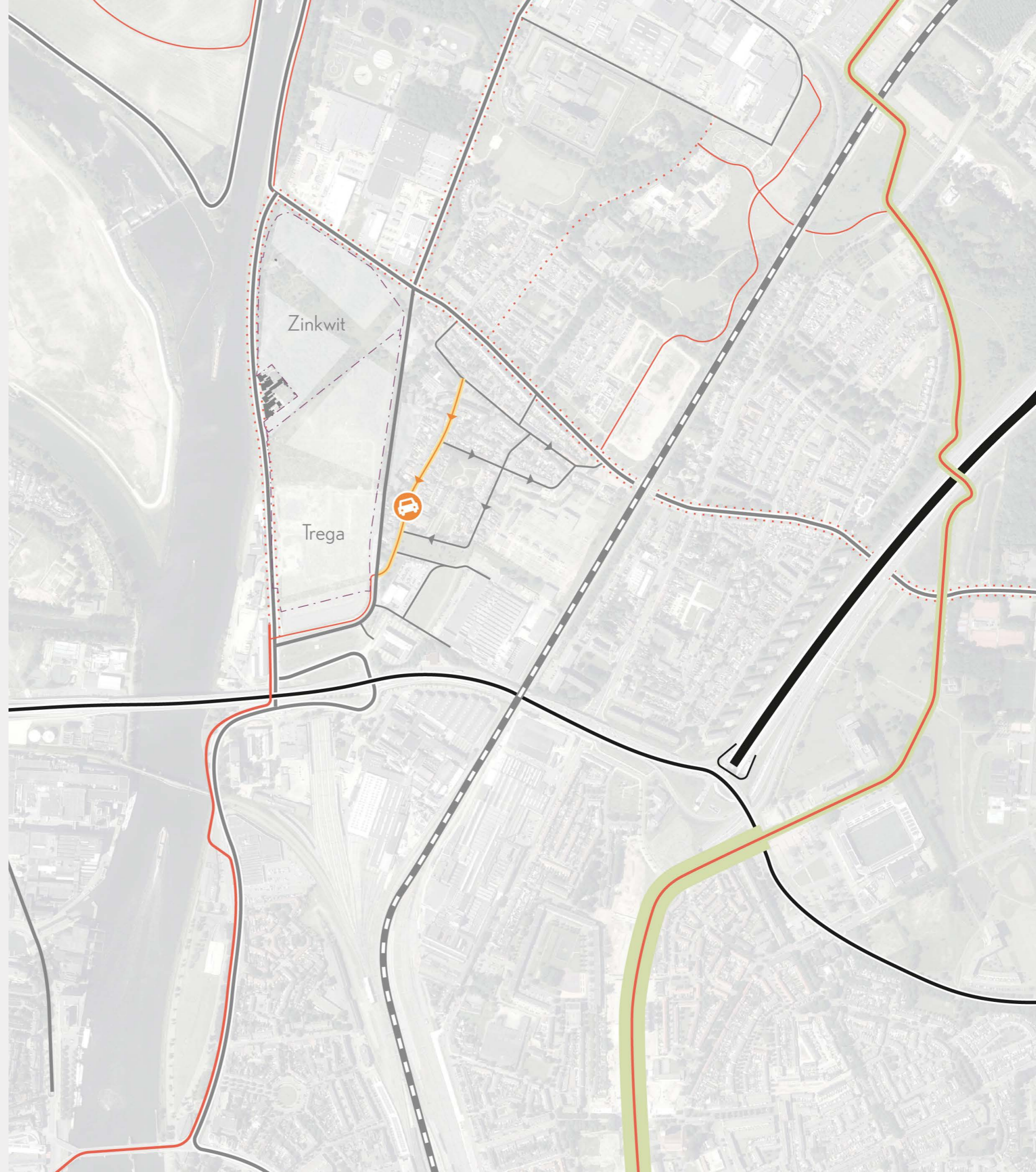


# Huidige verkeersstructuur

## Analyse

- Afrit Noorderbrug heeft onvoldoende capaciteit voor woningbouw op Trega-Zinkwit
- Willem Alexanderweg is een verkeersbarriere tussen Trega-Zinkwit en Limmel
- Borgharenweg ontnemt toegang tot Maas
- Fietsnetwerk (Maasvalleiroute) onveilig door gebrek aan vrijliggende fietsverbindingen

- Stadsontsluiting
- Hoofontsluiting
- Buurtontsluiting
- Dolmanstraat
- Fietsverbinding
- ... Fiets op rijbaan





# Raamwerk Gebiedsvisie

## Uitgangspunten

- Borgharenlaan als ruggengraat
- Willem Alexanderweg afwaarderen naar fietsstraat
- Dolmanstraat doortrekken naar Borgharenlaan
- 4 Kwartieren waarvan 1 hoogwaardig  
bedrijventerrein

- 
- Stadsontsluiting
  - Hoofontsluiting
  - Buurtontsluiting
  - Dolmanstraat
  - Fietsverbinding
  - ... Fiets op rijbaan



# Voorstel Verkeerscirculatie

1. Verleggen en verruimen afrit Noorderbrug naar huidige Willem-Alexanderweg
2. Nieuw kruispunt op afrit snelweg voor ontsluiting woon-werkblok (paars) + brandweer en industrie (Mosa etc.)
3. Verlengde Dolmanstraat, eenrichtingsverkeer doortrekken naar Borgharenlaan (alleen uit).
4. Bestaande straten Limmel ontsluiten via Balijeweg, uitrit via Dolmanstraat
5. Nieuwe wijk ontsluit via Borgharenlaan
6. Gebouwde parkeeroplossing in 3 blokken

- Stadsontsluiting
- Hoofontsluiting
- Buurtontsluiting
- Dolmanstraat
- Fietsverbinding
- ... Fiets op rijbaan





# Voorstel Verkeerscirculatie

1. Verleggen en verruimen afrit Noorderbrug naar huidige Willem-Alexanderweg
2. Nieuw kruispunt op afrit snelweg voor ontsluiting woon-werkblok (paars) + brandweer en industrie (Mosa etc.)
3. Verlengde Dolmanstraat, eenrichtingsverkeer doortrekken naar Borgharenlaan (alleen uit).
4. Bestaande straten Limmel ontsluiten via Balijeweg, uitrit via Dolmanstraat
5. Nieuwe wijk ontsluit via Borgharenlaan
6. Gebouwde parkeeroplossing in 3 blokken

- Stadsontsluiting
- Hoofontsluiting
- Buurtontsluiting
- Dolmanstraat
- Fietsverbinding
- ... Fiets op rijbaan





# Overmaatse blokken + Entreeblok

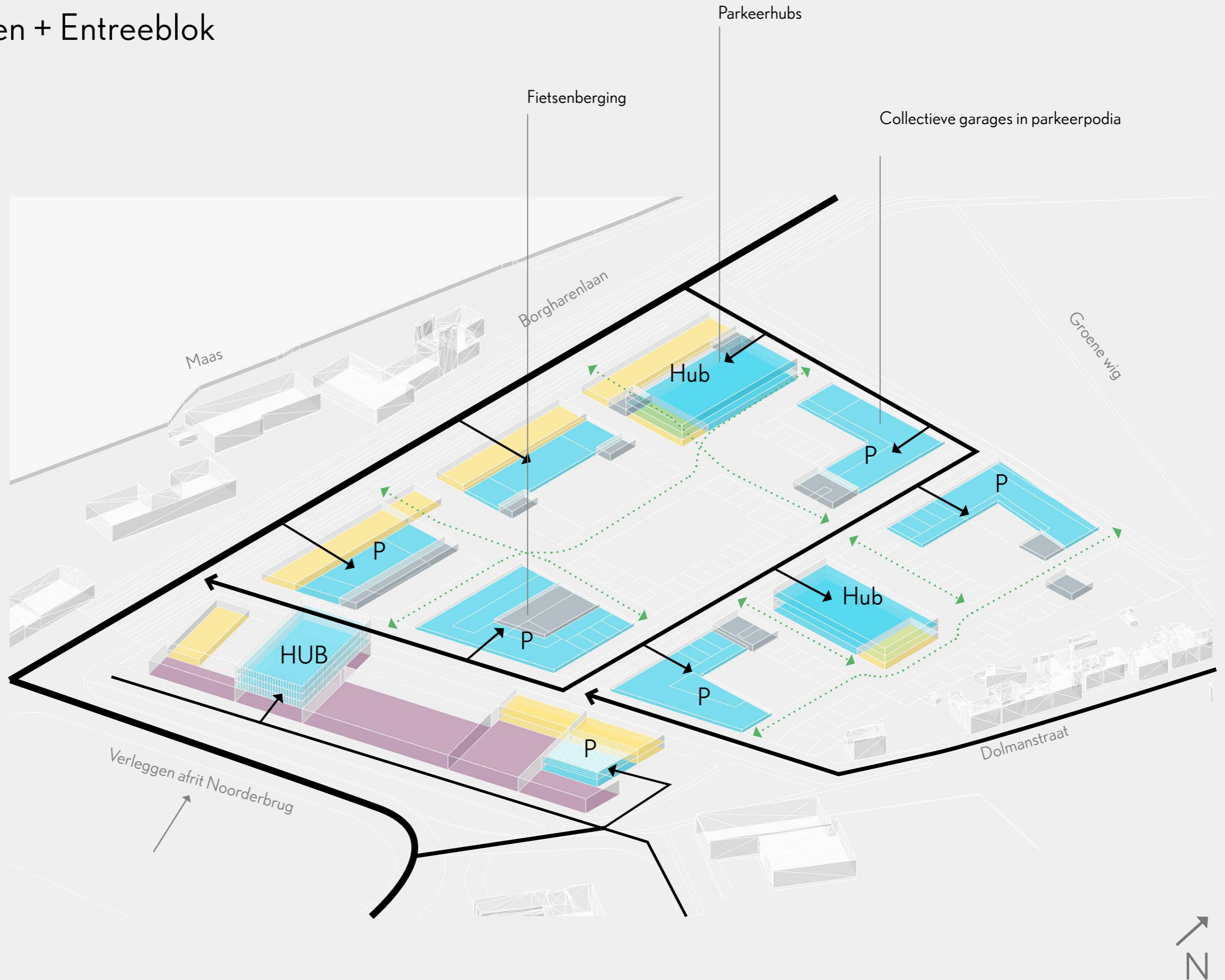
## Overmaatse blokken

### Entreeblok

- Parkeerhub
- Plint XL: Bedrijfsruimte
- Plint: werken / voorzieningen

### Overmaatse blokken

- Parkeerhubs
- Collectieve garages op maaiveld
- Plint: werken / voorzieningen
- Collectieve fietsbergingen



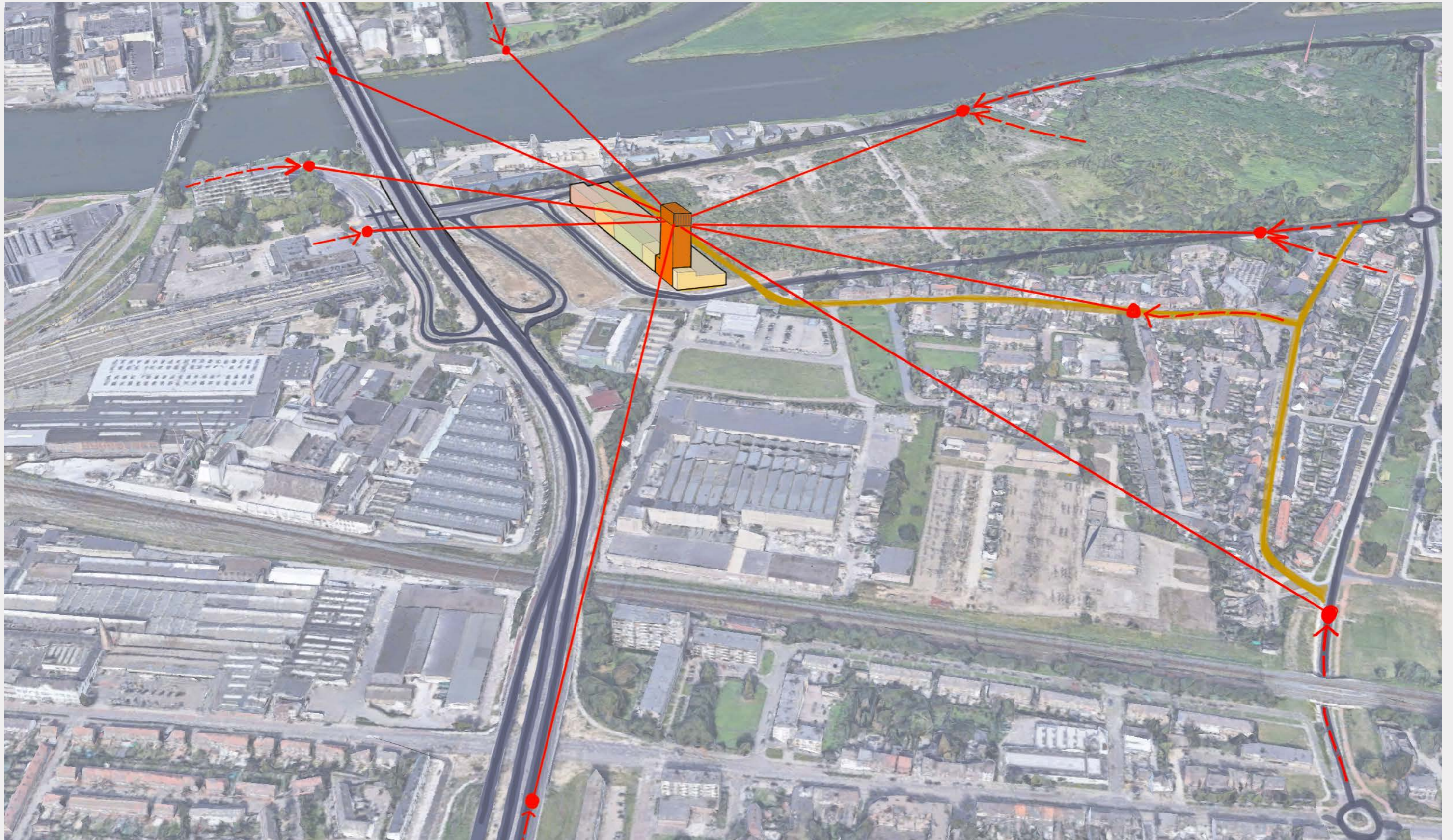


Entreeblok met hoogteaccent in relatie tot industriële complexen rond het Noorderbrugtracé





# Hoogteaccent bij de entreeblok van de wijk, orientatie en zichtlijnen





# Bodem

## Analyse en strategie

### Analyse

De bodem is vervuild vanwege de voormalige industriële activiteiten. Om deze vervuiling effectief te beheersen, dient de vervuilde grond zo veel mogelijk binnen het plangebied te blijven.

- In het project voor de Maasvallei zorgen een dijkverhoging en een bochtafsnijding ter hoogte van Beck ervoor dat de maaiveldhoogtes in de omgeving zullen veranderen.
- De nieuwe wijk moet qua maaiveld optimaal aansluiten op Limmel en de omliggende wijk Nazareth door de toekomstige recreatiepotentie van de Maasoever en de Parkwigen.

### Algemene strategie

- Geen uniforme peilhoogte in de wijk. Iedere zone krijgt een specifieke benadering van grondhoogte om vervuilde grond zo veel mogelijk op locatie te houden.
- Parkeervoorzieningen (in gebouwen of kelders) en de woningen (onder fundering) worden zo geplaatst dat ze verstopruimte bieden voor vervuilde grond.
- Een leeflaag van 0,5 tot 1 meter boven op de vervuilde grond biedt een veilige buffer. Parkachtig openbaar groen kent een dikke leeflaag van 1 meter



Groene wigen en Borgharenlaan geprojecteerd op huidige bodem met hoogtepelen



## Strategie per deelgebied

- Parkwigen: Parkgroen, zoals de parkwigen, ligt over het algemeen dieper ten opzichte van de woongebieden om water op te vangen, met een leeflaag van circa 1 meter. Dit zorgt voor een watercascade-effect, waardoor de woonomgeving veiliger en klimaatbestendiger is.
- Borgharenlaan: De beoogde Borgharenlaan kent een comfortabele hellingshoek voor fietsers andere verkeersdeelnemers. De laan loopt vanaf de afrit Noorderbrug langzaam op in hoogte langs het Tregaterrein richting Beck. Vanaf Beck tot de Balijelaan loopt de laan weer enigszins af om aan te sluiten op de rotonde. Hier fungeert de laan ook als waterkering.
- Willem-Alexanderlaan: Blijft op zijn huidige peil voor optimale aansluiting met Limmel.
- Dolmankwartier: Middelt qua hoogte tussen het peilniveau van de oplopende Borgharenlaan (hoger) en de Parkwig en Afrit Noorderbrug (lager). Het hoogteverschil met de bestaande buurt Limmel blijft zo bescheiden.
- Limmelkwartier: Ligt hoger vanwege een door een stortplaats veroorzaakte terp. Speciaal ontworpen woningen met wisselende vloerniveaus helpen om hoogteverschillen met de Willem-Alexanderlaan op te lossen, vooral bij de overgang van de stortplaats-terp naar de nieuw te bouwen wijk.
- Rand van Limmel: Nieuwe woongebouwen aan de rand die de wijk Limmel verbinden met de nieuwe wijk. Dit gebied kent geen vervuilde grond en blijft op het bestaande peil.
- Beckkwartier: Ligt hoger voor aansluiting op de nieuwe Borgharenlaan en om hoogte te bieden voor de geplande Maasoeversverhoging/bochtafsnijding. De aansluiting tussen het bestaande Beck en het Beckkwartier behoeft een maatwerkoplossing voor de volgende fase
- Beatrixkwartier: Gaat als werkgebied fungeren met volledig verhard maaiveld. Hier is geen leeflaag nodig, waardoor het gebied ideaal is voor het bergen van vervuilde grond.



Raamwerk geprojecteerd op huidige bodem met hoogteverschillen



# Dolmanskwartier in gehele plangebied

Proefverkaveling in Gebiedsvisie



Proefverkaveling Dolmanskwartier ingezoomd



Proefverkaveling Dolmanskwartier in bredere context van Gebiedsvisie