

A wide river with a blue sky and buildings in the background. The water is calm and reflects the sky. In the distance, there are several buildings, including a prominent white one with a red roof, and a tall brick chimney on the left side. The foreground shows some reeds and grasses along the riverbank.

Contour eerste fase gebiedsontwikkeling TregaZinkwit

27 november 2024

Frans Bastiaens

Wethouder Stedelijke ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid



Gemeente Maastricht

Vanavond informatie over:

Proces en uitgangspunten door:
Camiel Kruchten, projectleider

Ruimtelijke uitwerking door:
Bas Römgens, senior stedenbouwkundige

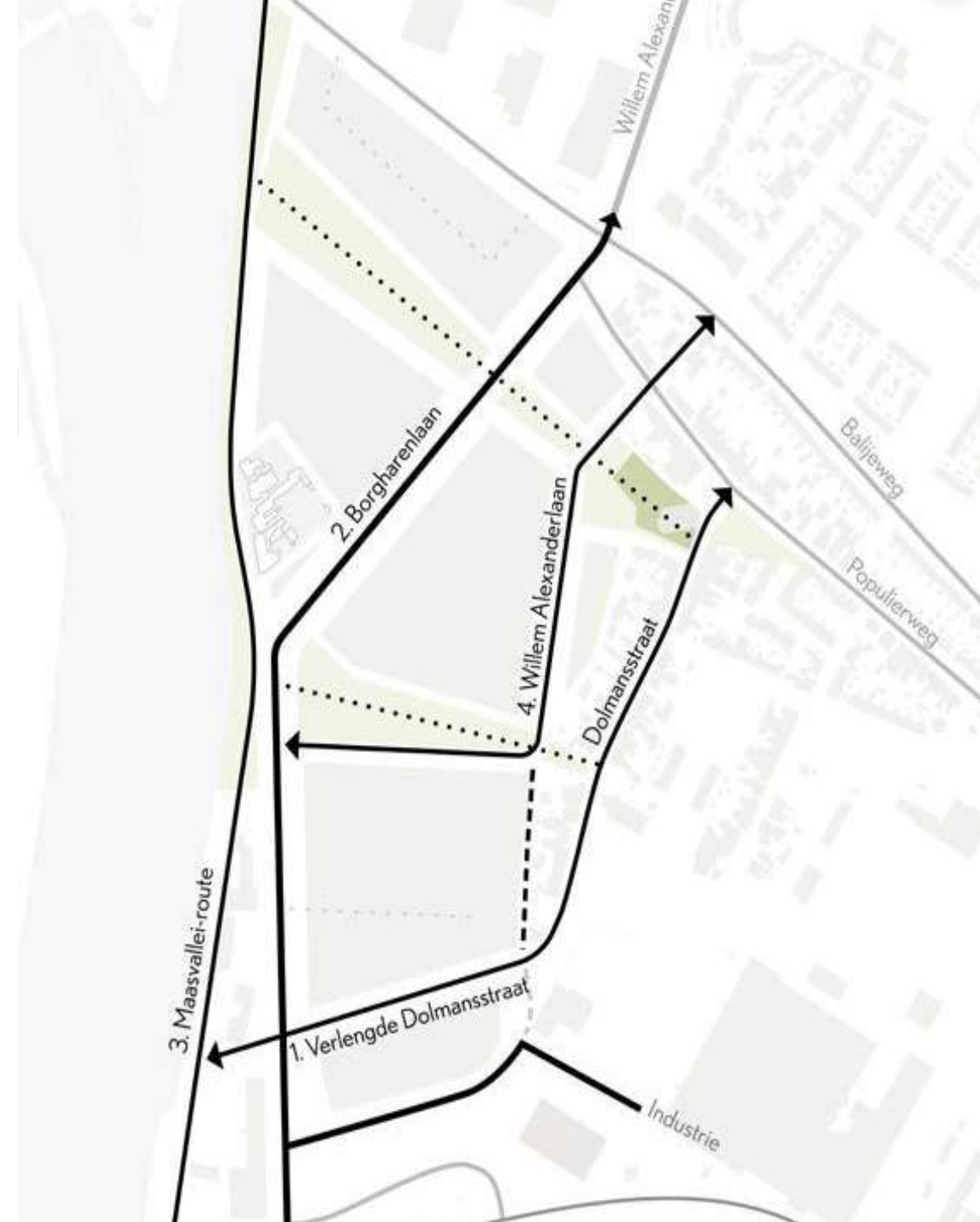
Na presentaties:
Team gemeente Maastricht



Essentie gebiedsvisie

- Omleggen / opwaarderen Borgharenweg
- Afwaarderen Willem Alexanderweg
- Doortrekken Dolmansstraat
- Doortrekken recreatieve route langs de Maas
- Groene wiggen
- 2,7ha bedrijvigheid noordelijk deel
- 990 woningen (50% betaalbaar)
- deelgebieden met eigen karakter

Doel: Maas, binnenstad en Limmel verbinden



Kwartieren met eigen karakter

Beatrixkwartier: stedelijke werklocatie
hoogwaardige bedrijvigheid

Beckkwartier: overwegend grondgebonden
randen en hoeken: gestapeld

Limmelkwartier: overwegend grondgebonden

Dolmanskwartier: groene gemengde stadsbuurt
overwegend gestapeld
geclusterd parkeren



Januari 2024 Tregaterrein aangekocht door gemeente

- Actief regie op voortgang, kwaliteit, programma
- Definitief afwenden grootschalige logistiek

Raadsvoorstel 17 december 2024:

- Grondexploitatie
- Aanpak fase 1 (woning)ontwikkeling



April 2024 : interne kick-off

> 35 betrokken en enthousiaste collega's, 18 thema's (geclusterd)

- Stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit
- Economie en bedrijvigheid
- Leefkwaliteit
- Waterhuishouding en –veiligheid
- Stikstof
- Bodem
- Communicatie en Participatie
- Tijdelijke situatie
- Sociale – maatschappelijke kansen
- Juridisch
- Woningbouwprogramma
- Mobiliteit
- Infra en groen
- Flora en fauna
- Duurzaamheid
- Planeconomie
- Marktbenadering
- RO procedures
- Vergunningen
- Politiek en bestuur





Juli 2024 ateliersessies: verdieping op thema's

- Leefbaarheid, participatie, tijdelijkheid, relatie Limmel
- Infrastructuur en bodem
- Leefkwaliteit, stikstof, RO procedures
- Ontwikkelstrategie, fasering, planeconomie
- Groen, water, duurzaamheid
- Programma
- Stedenbouw en mobiliteit

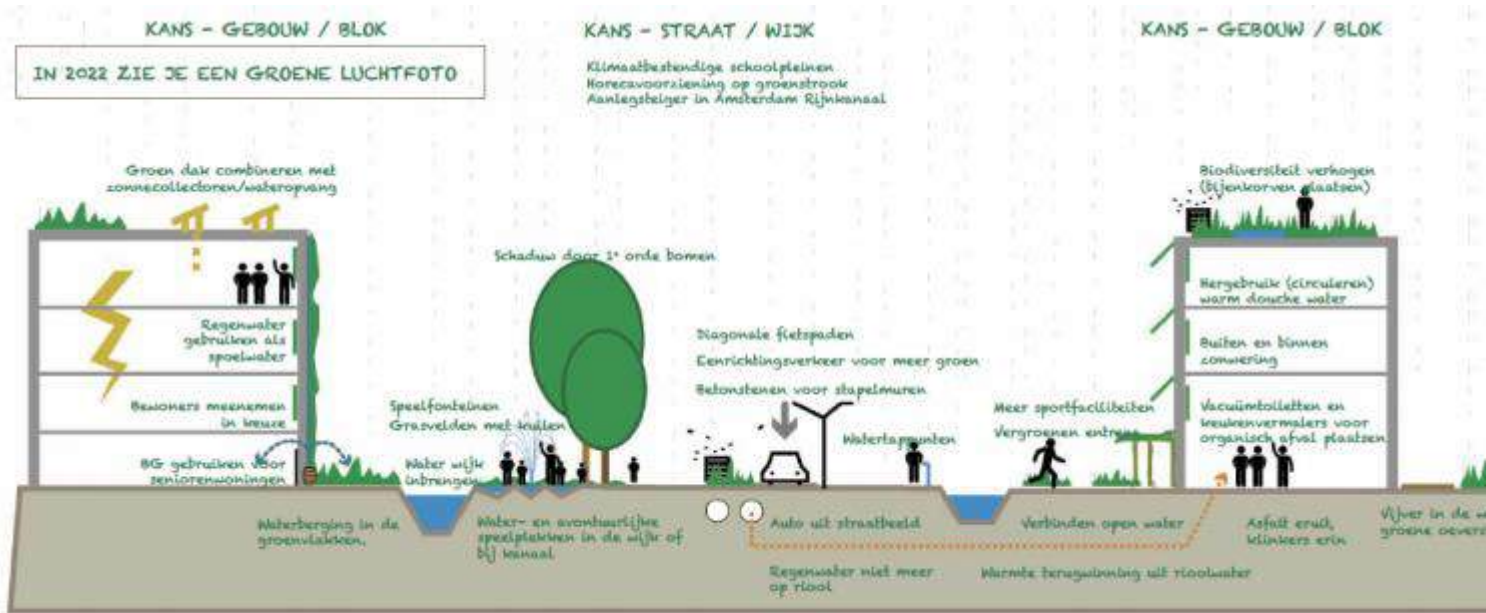


11 september 2024: Raadsymposium Gezond wonen in Maastricht in 2040



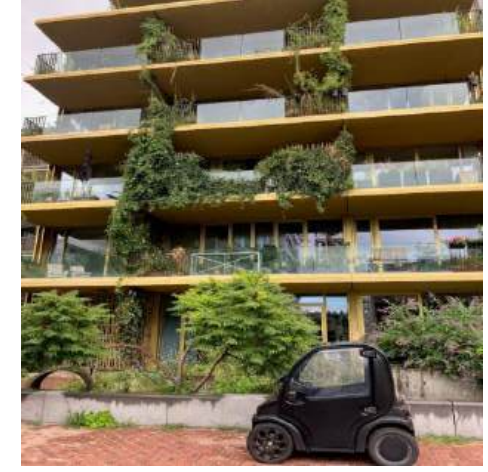
"Ik werk samen met mijn opdrachtgevers aan een veerkrachtige stad met ruimte voor de natuur."

Hiltrud Pötz



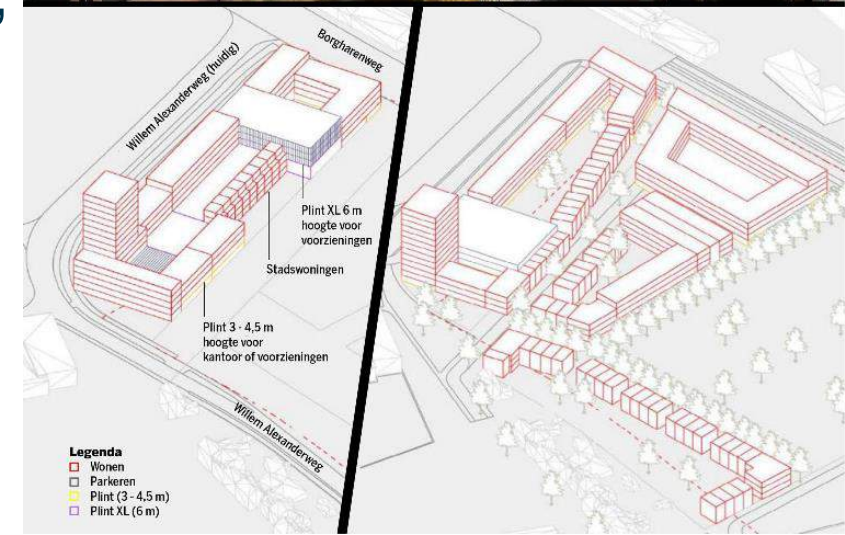
12 September 2024:

Excursie Amsterdam, inspiratie 'gemengde groene stadsbuurt'



21 september 2024: in gesprek met gemeenteraad

- Nieuwe stadswijk én uitbreiding van Limmel
- Aandacht voor geluidsoverlast en fijnstof
- Relatie omgeving: bedrijvigheid, fietsverbinding stad, verbreding Maas, vervanging spoorbrug
- Combinatie wonen en zorg
- Samenhangende ontwikkeling (menging woningtypes, functies, geluid, stikstof, mobiliteit)



24 september 2024: Bijeenkomst Stadhuis

- Betrek jongeren en studenten
- Tijdelijke functies en activiteiten
- Beperk sluij- en vrachtverkeer
- Belang van historie van het gebied
- Brede mix wonen en voorzieningen
- Bewegen, ontmoeten, horeca, recreatie
- Gezondheid, ontmoeten en duurzaamheid
- Verbinding
- Aandacht voor water(overlast)



30 september 2024 : Bijeenkomst in Limmel

- Leefbaarheid (o.a. studentenwoningen)
- Wens: doorstroom / voorrang bewoners Limmel
- Mobiliteit en verkeer verder uitwerken
- Aandacht voor opkopen en commerciële verhuur
- Aandacht voor bewoners Beck
- Aandacht voor starters, senioren en zorg
- Ontmoeten, groen en verbinden
- Relatie Limmel



Voortdurend met elkaar in gesprek

- Gemeenteraad
- College B&W
- Buurtnetwerk Limmel
- Bewoners Beck
- Ondernemers
- Woningcorporaties
- CNME
- Fietsersbond
- Brandweer



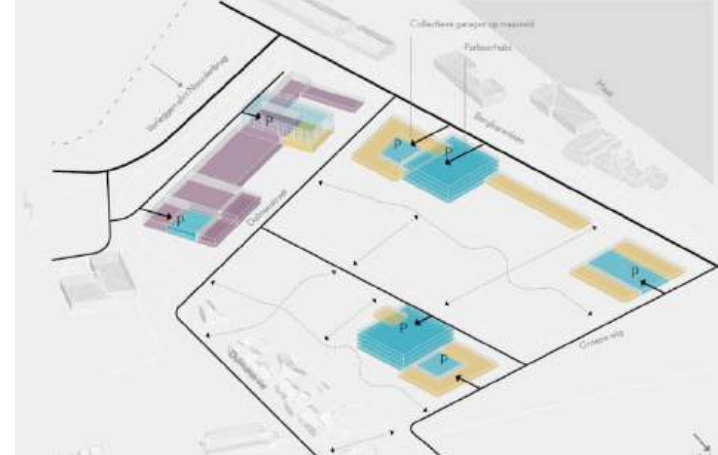
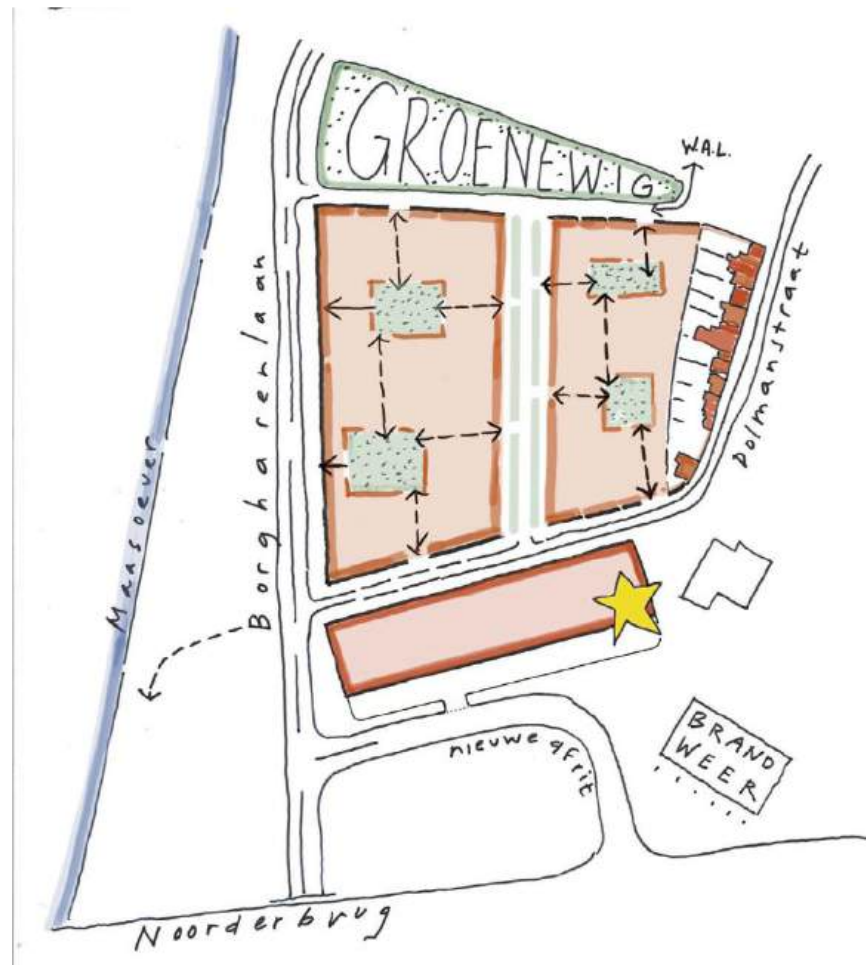
Ontwikkelstrategie

- Van zuid naar noord
- Voorrang groene wig(gen) : kans participatie
- Dolmansstraat doortrekken (verbinding)
- Hoofdinfrastructuur (bij voorkeur in één keer)
- Flexibiliteit toekomst



Sfeer Dolmanskwartier

Groene, gemengde stadsbuurt



Samengevat :

- Bouwen aan gemeenschappen
- Ruimte voor ontmoeten, spelen, sporten
- Ontwerpen vanuit groenstrategie
- Autoluw en mens centraal
- Brede mix woningtypen en doelgroepen
- Ruimte voor bedrijvigheid aan /nabij huis
- Inzetten op warmtenet
- 500 woningen zuidelijk plangebied
- Integrale ontwikkeling (fysiek én sociaal)



Eerste uitwerking Gebiedsontwikkeling

Toelichting door
Bas Römgens, senior stedenbouwkundige



Excursie als inspiratie (sep 2024)



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



Grote groene autovrije binnenwereld met diverse woontypen in GWL terrein



Formele groene binnenwereld
Andreas hof



Dubbelhoge plint met werkruimtes in Westbeat



Groene autovrije straten in de Vrije Kade



Klimaatstraat met regentuinen bij Kop van Zuid

Uitgangspunten 1^e uitwerking

Nieuwe inzichten ateliersessies, excursie en raadsymposium

1. Groene gemengde stadsbuurt met een mix aan woningen, bewoners en werkfuncties.
2. Autovrije openbare ruimte die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten.
3. Groene hofjes, parken en straten waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en kinderen veilig kunnen spelen.
4. Groene klimaatbestendige wijk met minder privé tuinen en meer collectieve en publieke groene ruimte.
5. Principe van de hemelwatercascade: water hergebruiken, vasthouden en/of vertraagd afvoeren op alle schaalniveaus (gebouw, tuin, buurtpark, straat en wijkpark).
6. Concentreren en clusteren van parkeerplaatsen en inzetten op deelmobiliteit en fietsen.
7. Buurthubs met collectieve voorzieningen (parkeren, deelmobiliteit, pakketpunt, ...)
8. Sociale en (inter-)actieve plinten met publieke en collectieve functies en entrees aan de openbare ruimte.



Stedenbouwkundige varianten



Vijf Stadsblokken + Entreeblok

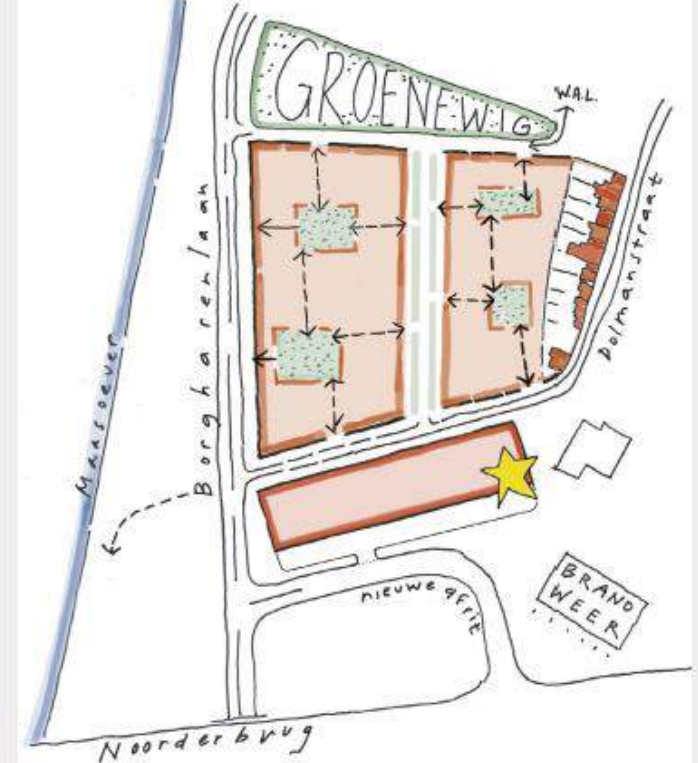
- Bouwblokken met collectief groen
- Dolmanstraat = eenrichtingsverkeer

(Uitgangspunt Gebiedsvisie)



Overmaatse Blokken

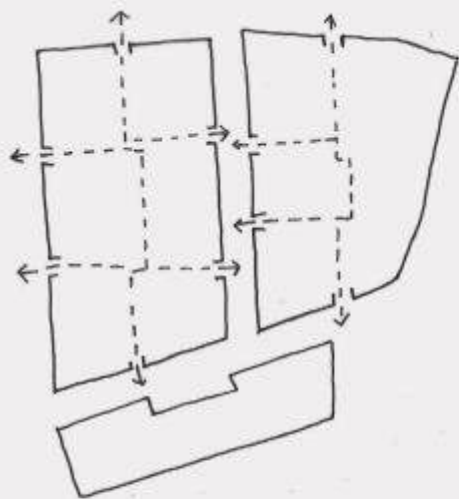
- Grote diverse binnenmilieus
- Dolmanstraat als fietspad



Overmaatse Blokken + Entreeblok

- Kleinschalige diverse binnenmilieus
- Dolmanstraat = eenrichtingsverkeer

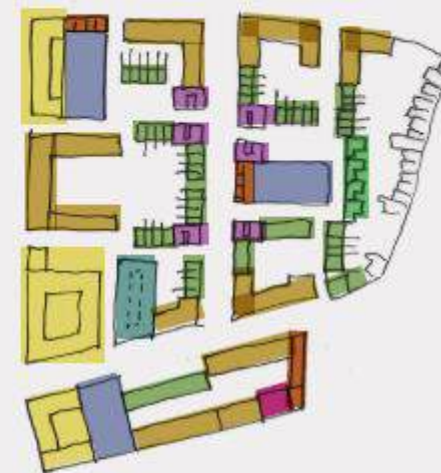
Stedenbouwkundige uitgangspunten



1. Overmaats bouwblok met
dwaalmilieu

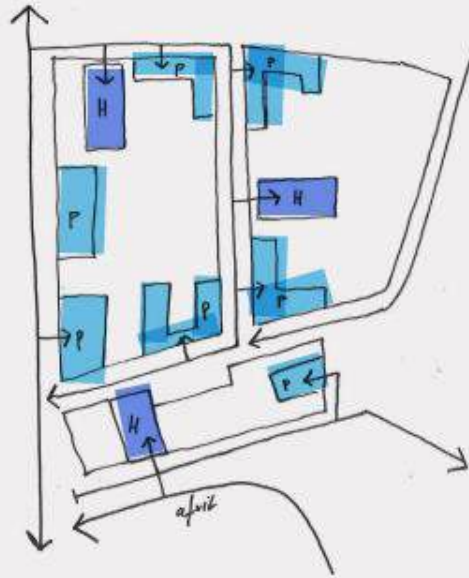


2. Groen interieur
(straten, pleinen en deeltuinen)



3. Gemengde wijk
(mix van woontypen)

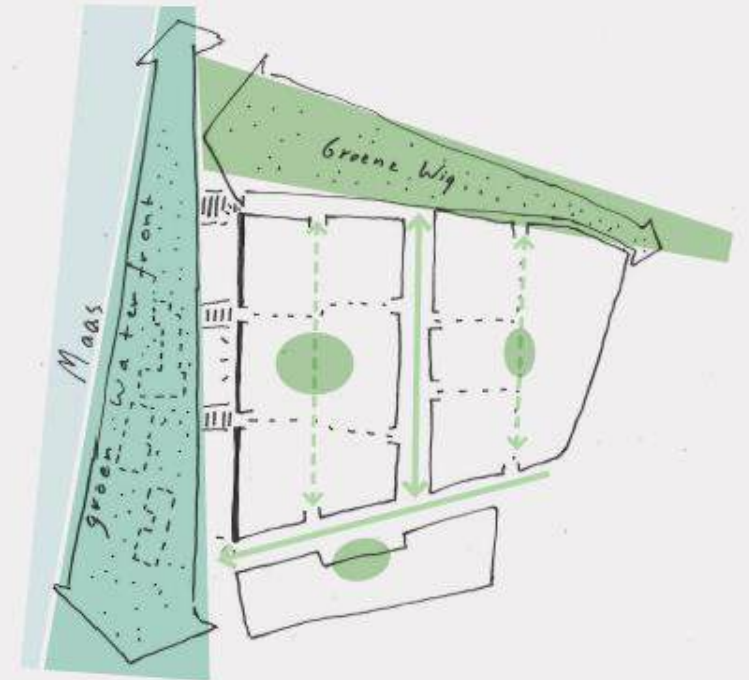
6 uitgangspunten



4. Autoluw en fietsvriendelijk



5. Levendige stadsrand
(plinten en entreeblok)



6. Maasgerichte ontwikkeling
(aansluiting op Maas)

Groene gemengde stadsbuurt

- Nieuwe afrit Noorderbrug met ontsluiting Mosa
- Dolmansstraat 1-richtingverkeer
- Thuiskomen via de hub en de groene openbare ruimte
- Overmaats bouwblok met groen en autovrij binnengebied
- Diversiteit aan woningtypen
- Mix van sociaal, betaalbaar en vrije sector in hetzelfde bouwblok en gebouw
- Entreeblok met een mix van wonen en werken als geluidswand



Gradiënten van groen

- Diversiteit aan groene ruimten, van privé tot publiek, van klein tot groot, voor jong en oud.
- Dichtbij huis voor jonge kinderen, en verder weg voor een blokje om.
- Watercascade strategie gekoppeld aan groen om water te infiltreren, bergen en vertraagd af te voeren.



1. Privé tuinen

Referenties



City Plot, Studio Nine Dots, Amsterdam



Deeltuin, Delva, Utrecht



Sparndammerhart, Korthielens, Amsterdam

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



2. Collectieve tuinen

Referenties



Parkblok Houthaven, Studio Nine Dots, Amsterdam



Deeltuinen, Delva, Utrecht



Grootstadsblok 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

Wijkparkwiggen verbinden omliggende
buurten met de Maas





Ontwerp van groen en openbare ruimte niet als resultante maar als basis voor de gebouwontwikkeling



Gradiënt in dichtheid en schaal van stedelijk wand naar dorpse kleinschaligheid

Verbinding stad & dorp

Nieuwe op- en afrit

Entreeblok met woon- en werkfuncties

Tegengaan geluidshinder

Hoogteaccent als nieuw oriëntatiepunt aan Noorderbrugtracé

Entreeblok met hoogteaccent in relatie tot industriële complexen rond het Noorderbrugtracé



Voorstel verkeerscirculatie

Verleggen en verruimen afrit Noorderbrug

Met nieuw kruispunt voor ontsluiting Entreeblok (paars), brandweer en industrie (Mosa etc.)

Verlengde Dolmanstraat, eenrichtingsverkeer doortrekken naar Borgharenlaan (alleen uit)

Bestaande straten Limmel ontsluiten via Balijeweg, uitrit via Dolmanstraat

Nieuwe buurt ontsluit via Borgharenlaan

Gebouwde parkeeroplossingen in 3 blokken



Voorstel parkeren & plinten

- Plint XL: Bedrijfsruimte
- Plint: werken / voorzieningen

Overmaatse blokken

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



Dolmanskwartier in het gehele plangebied

Proefverkeveling in Gebiedsvisie



Proefverkeveling Dolmanskwartier ingezoomd



Proefverkeveling Dolmanskwartier in bredere context van Gebiedsvisie

Planning

Domeinvergadering Fysiek 03-12-2024

Raadsvergadering 17-12-2024

Q1 2025 concretiseren fase 1 woningontwikkeling
voorbereiden procedures RO / MER

Q2 2025 voorbereiden tender

Q3 – Q4 doorlopen tender

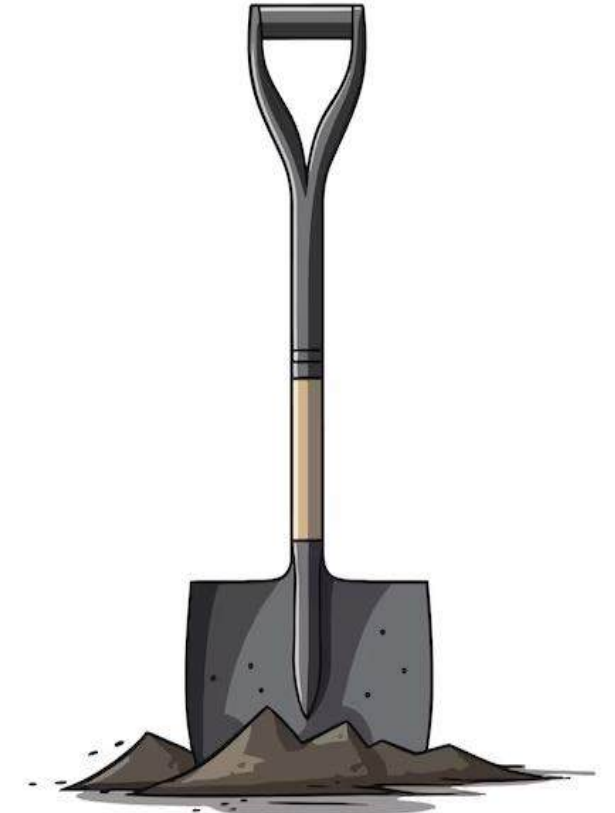
2026 gunning tender

procedures RO / MER

aanleg (hoofd)infrastructuur en zuidelijke groene wig

2027 start bouw woningen fase 1

Tot 2033 volgende fasen bouw- en woonrijpmaken en bouw woningen



“Alvast een stuk Maastricht van 2040”



Impressie van het gedeelde groen in het Dolmanskwartier in Limmel aan de Maas, met onderin (niet zichtbaar) de Noorderbrug. ARTIST IMPRESSION ZIEGLER BRANDHORST

WONINGBOUW

Trendsettende groene wijk in Maastricht en ‘drie bomen vanuit elk raam’

MAASTRICHT

DOOR JODOS PHILIPPENS

Trendsettend, met parkjes in plaats van eigen tuinen, dat wordt nieuwbouwwijk Limmel aan de Maas. Dat is nog maar het begin: straks moet elke Maastrichtenaar vanuit zijn raam minstens drie bomen zien.

Grote eigen tuinen? Veel te duur. Franz Ziegler is duidelijk vooraf gedeelde ‘parkjes’, die prettig aanvoelen en meteen ontmoeting tussen bewoners van wooncomplexen bevorderen. De stedenbouwkundige brengt dit in de praktijk bij de eerste 500 woningen van de nieuwbouwwijk Limmel aan de Maas. Om de komst van een megaloods aan de Noorderbrug te voorkomen, kocht Maastricht begin dit jaar de grond van ondernemer Rien Lesjien voor 23,5 miljoen euro. Dat geld moet terugverdiend worden door de bouw van 1100 woningen die in 2027 start. De helft valt in de categorie betaalbaar en sociale huur.

Collectieve tuinen

Het plan: achter hoogbouw tegen de Noorderbrug aan komen diverse woningtypes rond groene hofjes en parken. Relatief veel appartementen die collectieve tuinen en groene dakterrassen delen. Kortom: meer woningen doordat de bewoners het groen delen. Twee grote groene wiggen scheiden de drie buurten binnen Limmel aan de Maas, die fungeren meteen als waterbuffer en verbinden het oude dorp Limmel met de rivier, waarlangs deels ook een park komt.

Om inspiratie op te doen voor dit ‘Dolmanskwartier’ toog een gemeentelijke delegatie naar Amsterdam. Wethouder Frans Bastiaens: „We zagen bijstandsge-

rechtigden, studenten en bijwijken van spreken miljonairs door elkaar wonen; dat kan prima, maar dan moet je zo’n buurt slim ontwerpen.”

Limmel aan de Maas past binnen een veel bredere ontwikkeling, die architectuurcentrum TOPOS maandag behandelde onder de noemer ‘De strijd om de straat’. Terwijl Maastricht ontwikkeld is in een moeizame discussie over een auto-kwadrant en Wyck, ruilen Amsterdam en Barcelona in veel straten auto’s en parkeerplaatsen in voor groen en spelen.

Koele plek

De landelijke wetgeving kent alleen parkeernormen, maar de stichting Natuur en Milieu werkt aan een ‘mobiliteitsnorm’, waarin ook ruimte voor de voetganger, fietser en het openbaar vervoer wordt vastgelegd. Toepassing daarvan is in Limmel aan de Maas gemakkelijker dan in bestaande woonwijken.

Over normen gesproken, ook in Maastricht kijken ze zo langzamerhand naar de toekomst. Zo vertelde stedenbouwkundige Bas Rötgens dat voor de Omgevingsvisie 2040 een groenorm wordt overwogen.

Dat is een nieuw, wereldwijd fenomeen met grosso modo het 3-30-300-model. Vanuit elk raam moet je minstens drie bo-

men kunnen zien, in een wijk moet 30 procent van het oppervlak uit groen bestaan (in de binnenstad 20 à 25 procent) en elke inwoner moet binnen 300 meter een park of koele plek (schaduw) vinden.

‘Leefstraat’

De praktijk is ondertussen weerbarstig, toonde het verhaal van Dries Gysels, ambtenaar te Gent, aan. Daar lieten ze in straten in de zomer kunstgras uitrollen. Dat weerde auto’s en leidde tot veel gezelligheid en spelen op straat, maar ook tot het nodige onderlinge gedoe. Maar goed, na ruim tien jaar experimenteren, vragen nu jaarlijks zo’n tien tot vijftien straten toestemming om ‘leefstraat’ te mogen zijn. De gemeente richt ze beetje bij beetje professioneel in en ontwikkelaars houden er bij de planning inmiddels rekening mee.

Zo ver is Maastricht nog niet, merkte Tanja Dorresteyn van de Heugemerweg. Een plan om parkeerplaatsen in te ruilen voor twee fietsenstallingen en groen leverde escalatie en slapeuze nachten op. „Er kwamen allerlei bezwaren uit de straat waar we zelf geen seconde aan gedacht hadden. Duidelijkheid vooraf voor alle bewoners én draagvlak zijn cruciaal.”

Oud-ambtenaar Jako Wiersma suggereerde maandag: „Handhaving is cruciaal en de gemeente kan beschuten minder nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen, een tweede parkeervergunning verbieden of veel duurder maken en de auto’s stimuleren.”

Het plan voor Limmel aan de Maas barst alvast van de ambitie: voorrang voor deelauto’s, autoluwe ‘tuinstraten’, fietsenstallingen en gedeelde parkeerplaatsen aan de rand van de wijk. Alvast een stuk ‘Maastricht van 2040’ dus.

Limmel aan de Maas past binnen een veel bredere ontwikkeling, die architectuurcentrum TOPOS maandag behandelde onder de noemer ‘De strijd om de straat’.





Bedankt voor
uw aandacht

Zijn er nog vragen?
Graag uw reactie!