



## **Afwegingen onderbouwing tracékeuze Verlengde Maasboulevard**

**Bijlage 1 bij bestemmingsplan Verlengde Maasboulevard**



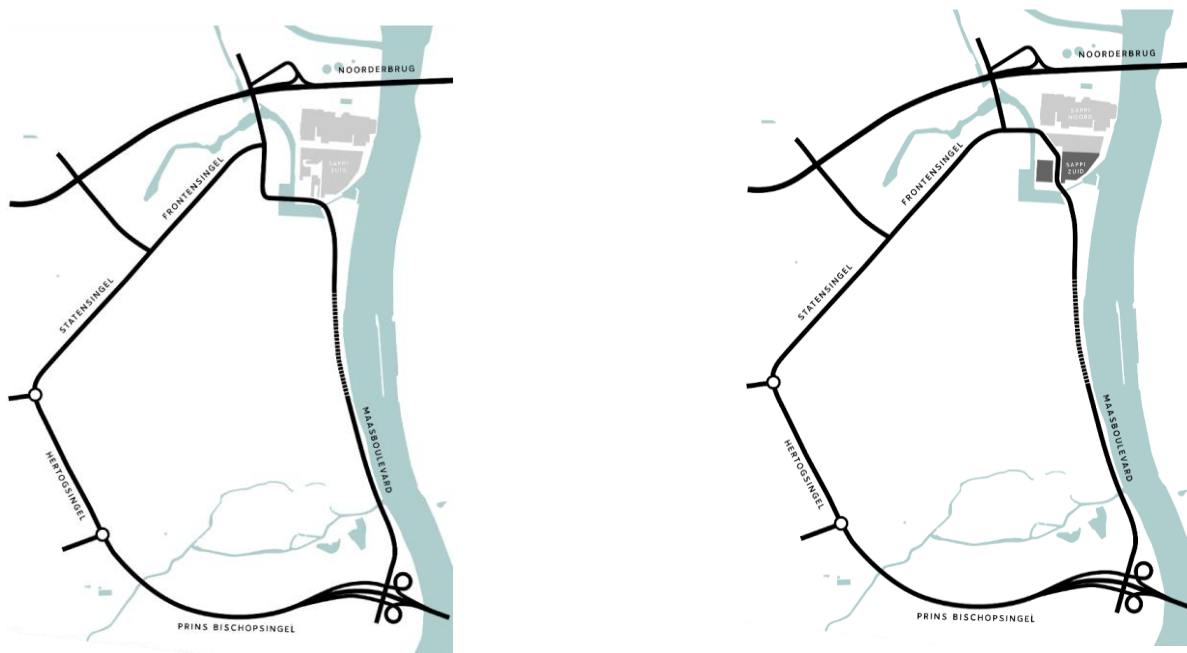
*Illustratie situatie voor de aanleg van de Bassinbrug*

### **Aanleiding**

In het kader van het bestemmingsplan “Verlengde Maasboulevard” worden in onderhavige notitie de ruimtelijke en technische overwegingen van de tracé-inpassing nader inzichtelijk gemaakt. Op basis van de ruimtelijke studies die aan het raadsbesluit van 27 oktober 2020 en het opstellen van het bestemmingsplan voorafgingen wordt onderstaande e.e.a. toegelicht.

### **Onderzoeksfase 1 inpassing van de weg /haalbaarheidsstudie ontwikkeling Sappi Zuid 2018 - 2019**

In 2018-2019 heeft er een haalbaarheidsstudie plaatsgevonden in opdracht van de gemeente Maastricht en Sappi B.V. (hierna: Sappi). De studie had tot doel te onderzoeken of het gebied tussen de Fransensingel en Bassinbrug door Sappi afgestoten kon worden ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Belvédère door de uitgangspunten en kansen voor herontwikkeling te benoemen. Hierbij was het verleggen van de Maasboulevard en daarmee dus het oprekken van de binnenstad het hoofduitgangspunt. Als kansen werden het verbeteren van de omgevingskwaliteit aan het Bassin en in de Boschstraat, het realiseren van programma, en de afbouw van de noordzijde van het Bassin gezien. In het kader van deze studie heeft er een uitgebreide inventarisatie plaatsgevonden van de aanwezige bebouwing in het gebied Sappi Zuid waar ook de Affuitenloods als gemeentelijk monument onderdeel van uitmaakte. Ten aanzien van de Affuitenloods heeft er tevens een waardestelling plaatsgevonden. Net als in de overige deelgebieden van het in ontwikkeling zijnde Sphinxkwartier vormde de leesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis, de daarbij behorende infrastructuur en de kenmerkende bebouwing het vertrekpunt voor de planvarianten. Deze elementen geven immers karakter en betekenis aan het te ontwikkelen gebied.



*Illustratie aanpassing verkeersstructuur als kans; van huidig tracé (links) naar gewenst tracé (rechts)*

### **Ontsluiting over Sappi Zuid**

De inpassing van de hoofdontsluitingsstructuur op de middellange (tot 2030) en langere termijn speelt een belangrijke rol bij de ontwerpkeuzes. De ontsluiting is namelijk van cruciaal belang om zowel een optimaal werkend verkeerssysteem te krijgen, als een te ontwikkelen gebied met omgevingskwaliteit. Het resultaat was een centrale stadstraat ('avenue Sappi') langs het Lommelengebouw (Rijksmonument) opgespannen tussen Maasboulevard en Franssingel. Idealiter zou deze stadsstraat een breedte krijgen vergelijkbaar met de Wilhelminasingel (30m) of Avenue Ceramique (40m) om tot een robuuste en toekomstbestendige ontsluiting te komen. Breed genoeg om alle wegverkeer (2x1 rijbaan en middenstrook voor linksaffers en oversteken, langzaam verkeer) en groen (bermen met bomen) een royale plek te geven. Op deze wijze kon een aangenaam verblijfsgebied ontstaan voor de aanwezige en te realiseren bebouwing (zie onderstaande illustratie). Ook de oversteekbaarheid en ontsluiting van aanliggende bebouwing waren daarbij belangrijke factoren.



Illustratie gewenst profiel gebiedsontsluitingsweg



## Inpassing en alternatieven

Tijdens de studie Sappi Zuid bleek de maat tussen het Lommelengebouw en de Affuitenloods niet meer dan 25 meter te beslaan. Dit leidde tot de vraag of een alternatieve situering van de weg (vanaf de Bassinbrug straks langs de Zuid-Willemsvaart) dan wel een smaller profiel denkbaar was om de Affuitenloods te kunnen behouden. Dit leidde tot de volgende bevindingen:

1. Een alternatief tracé vanaf de Bassinbrug, strak langs de Zuid-Willemsvaart (westelijk tracé), naar de Fransensingel geeft niet de gewenste oplossing voor het gebied en is ruimtelijk niet mogelijk, omdat er met dit tracé juist een nieuwe verkeersbarrière tussen het te ontwikkelen gebied, de Timmerfabriek en het Bassin (de belangrijkste openbare ruimte) ontstaat. Daarnaast zou de verblijfskwaliteit aan het Bassin niet significant verbeteren. Bovendien zou het niet toekomstbestendig zijn bij ontwikkelingen op de lange termijn.



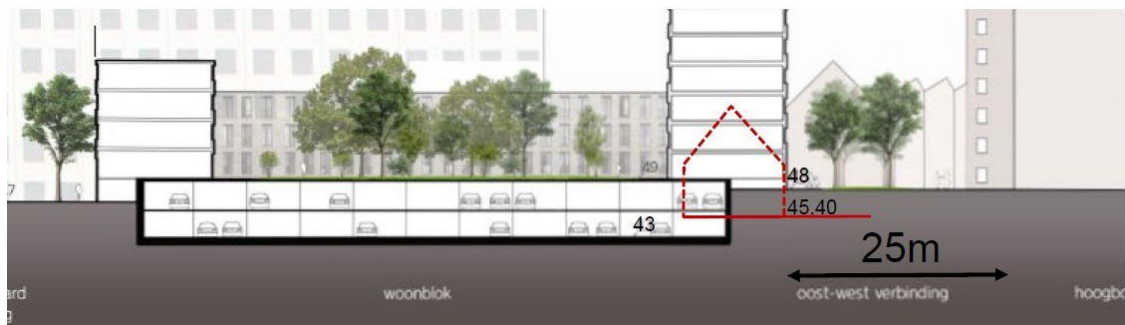
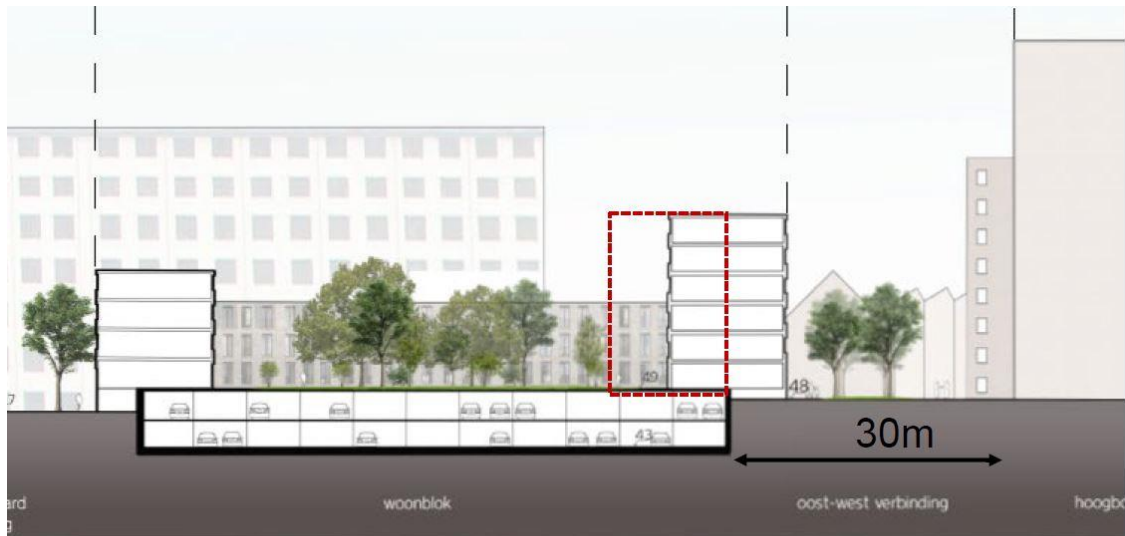
*Illustratie ruimtelijke opgave; afbouwen noordelijke hoek van het Bassin en gewenste woon- en verblijfskwaliteit langs Zuid-Willemsvaart/Bassin*

2. Maar ook verkeerskundig bleek een dergelijk alternatief tracé niet wenselijk. Een hoofdonthutingsroute moet aan bepaalde eisen (verkeersveiligheid, comfort) voldoen. Namelijk een gestrekt tracé (vloeiende, logische en veilige lijn) zonder veel haakse (tracé dat hier wordt besproken heeft twee aanvullende scherpe) bochten. Het in de illustratie getoonde westelijke tracé (langs Zuid-Willemsvaart) is tijdens het ontwerpproces verworpen; niet aantrekkelijk en leidend tot desoriëntatie. Bovendien werd het ontvlechten van wegverkeer, openbaarvervoer en langzaam verkeer in de westelijke variant bemoeilijkt, omdat de fysieke ruimte voor een kruispunt op/aan de Bassinbrug ontbreekt. Voor een robuuste, toekomstvaste oplossing is het van belang om de positie van de bruggen over de Zuid-Willemsvaart recht te houden. De stippellijn in de onderstaande illustratie verbeeldt de verkeerskundig gewenste oplossing.



*Illustratie alternatieve tracé (westelijke tracé) om Affuitenloods heen*

3. Verkeerskundig bleek dat het gekozen profiel (centrale rijbaan, 2x1 rijstrook) in verband met de doorstroming van verkeer en verkeersintensiteit vervangen moest worden door een profiel met middenberm (5 tot 6 meter breed). Dit maakte het noodzakelijke profiel juist breder.



*Illustratie profiel hoofdontsluiting en nieuwe peilen*

4. Doordat de Affuitenloods op een lager peil ligt (deze gronden liggen circa 2,5 meter lager dan de nieuw aan te leggen verlengde Maasboulevard ten oosten van de loods) is de loods feitelijk niet kwalitatief in te passen in de nieuwe stedelijke omgeving.
5. De loods zal ook bij toekomstige gebiedsontwikkeling - in het geval het gehele fabrieksterrein beschikbaar zou zijn - niet in de structuur inpasbaar zijn en zelfs door zijn lengte en ontoegankelijkheid als een barrière werken.

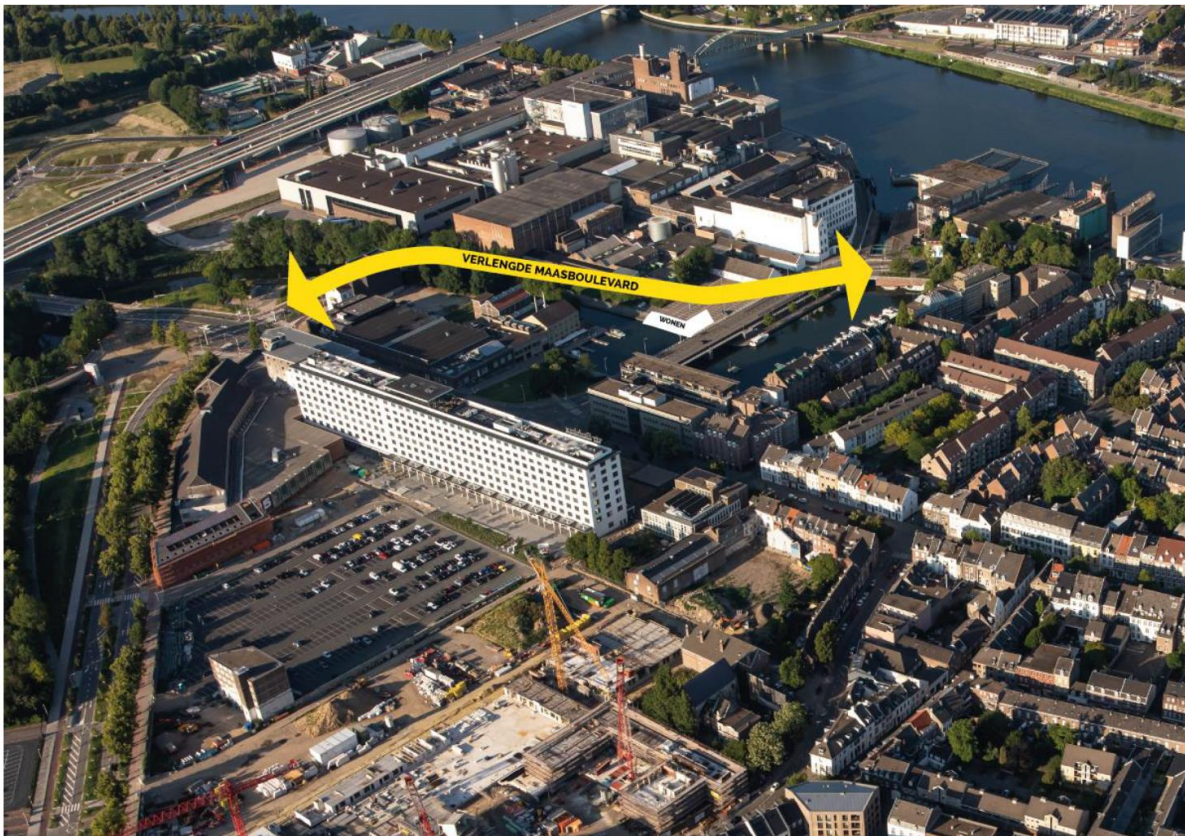
Ondanks het feit dat vanuit cultuurhistorie de voorkeur uitgaat naar handhaving van cultuurhistorische gebouwen, leidden bovengenoemde afwegingen tot de conclusie dat voor het doortrekken van de Maasboulevard geen tracé mogelijk is, dat tot de gewenste oplossing leidt voor het gebied, waarbij de Affuitenloods op een zinvolle en betekenisvolle wijze behouden kan blijven.



De voorgenomen ontwikkelingen bieden een dermate verbetering van de verblijfskwaliteit, het woon- en leefklimaat, de openbare ruimte en de ontsluiting aan de noordzijde van de stad waardoor sloop van de Affuitenloods te verantwoorden is.

In het opgeleverde eindrapport van de haalbaarheidsstudie Sappi Zuid en bijbehorende raadsnota van oktober 2020 werd conform geadviseerd en besloten.

### Onderzoeksfase 2 Beperkte ontwikkeling Sappi Zuidwest 2019-2022



### Nieuwe fase: beperkte ontwikkeling Sappi-Zuidwest en huidig gekozen tracé

Bij nadere uitwerking van de haalbaarheidsstudie Sappi Zuid bleek dat de impact van een dergelijke ontwikkeling fors groter was dan eerder was verwacht. Dat leidde ertoe dat er maar beperkt eigendom van Sappi gekocht kon worden. Dat is de reden geweest om te onderzoeken op welke wijze toch de gewenste kwaliteitsverbetering in het Sphinxkwartier (verkeersluwe Boschstraat en Bassin) bereikt kon worden. Er is toen een aangepast tracé voor de Verlengde Maasboulevard op het maximaal van Sappi te verkrijgen gebied ontworpen (Sappi Zuidwest). Het grote verschil (t.o.v. Sappi Zuid) is dat de Verlengde Maasboulevard niet eerst parallel aan de Lommelenfabriek loopt en aan het eind daarvan afbuigt, maar meteen al vanaf het sluisje diagonaal door het gebied steekt (het schuine deel is als het ware naar het zuiden gezakt). Het vierkante bouwblok werd daardoor een driehoekig bouwblok zoals te zien is op onderstaande afbeelding.

Dit zoveel mogelijk gestrekte tracé tussen Maasboulevard en de brug en de Fransensingel maakt het mogelijk het verkeer vlot en veilig af te wikkelen. Daarnaast bleef er ruimte over om op termijn op het resterende kavel op de hoek van het Bassin en de Zuid-Willemsvaart een woongebouw (eventueel aangevuld met andere functies) te realiseren. Een blok dat er bovendien voor zorgt dat verkeers- en industriegeluid richting Bassin worden afgeschermd, waardoor de kwaliteit van verblijfsklimaat sterk toeneemt.

Net als in het grotere totaalplan (haalbaarheidsstudie Sappi Zuid) is behoud van de Affuitenloods in het beperktere ontwikkelingsplan (Sappi-zuidwest) niet mogelijk. In haar besluit van 27 oktober 2020 heeft de gemeenteraad (bij vaststelling van het tracé, de aankoop en de opdracht tot uitwerking) dit al besloten. Als vervolgstap is het bestemmingsplan Verlengde Maasboulevard dan ook uitgewerkt conform de kaders die de raad heeft vastgesteld.

Onderstaand een illustratie van de stedenbouwkundige inpassing.



*Illustratie stedenbouwkundig plan Sappi Zuidwest; inpassing weg*