



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fracties van
SP, mevrouw S. Blom
Volt, de heer J. Ortjens
PvdD, mevrouw R. Strik
M:OED, de heer M. van Rooij

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake Landbouwbelang

DATUM
14 januari 2025
Verzonden: 14-01-2025

BIJLAGEN
3

BEHANDELD DOOR
CLE (Camiel) Kruchten

TELEFOONNUMMER
043 35

ONZE REFERENTIE
2024.04280

E-MAILADRES
camiel.kruchten@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte dames Blom en Strik en heren Ortjens en van Rooij,

Allereerst informeer ik u graag over de stand van zaken met betrekking tot de nieuwe plannen van het consortium Elbeebie BV (consortium RO Groep – Vestio – Group Machiels) voor de (her)ontwikkeling van het Landbouwbelang.

Op 23 december 2024 heeft Elbeebie BV de conceptaanvraag voor de zogenoemde BOPA 1 ingediend. De nieuwe plannen voor het Landbouwbelang hebben – na het wegvallen van podiumkunsten van Zuyd Hogeschool - vooral betrekking op het programma. De ruimtelijke aspecten en het kenmerkende beeld van de drie woontorens, zijn nagenoeg ongewijzigd gebleven. Naast de woningen in de woontorens voorzien de nieuwe plannen in een mix van cultuur, horeca, onderwijs, sport, studentenhuisvesting en (semi-) openbare ruimten. Prominent onderdeel van de nieuwe plannen is dat Zuyd Hogeschool voor haar studies International Business en European Studies met ruim 5000 m2 haar intrek wil nemen.

De conceptaanvraag wordt nu via twee sporen getoetst. Spoor 1 is dat de onafhankelijke externe commissie die zowel de dialoogronden heeft begeleid als het oorspronkelijke plan heeft beoordeeld, nu ook de bijgestelde plannen zal beoordelen en advies. Aan de hand van de nog steeds geldende tendervoorwaarden zal zij een nieuwe beoordelingsrapportage opstellen. Spoor 2 is dat gemeente en Belvédère WOM zullen toetsen of de bijgestelde plannen ook passen binnen de voorwaarden van de gesloten koopovereenkomst.

Aan de hand van de resultaten van beide sporen wordt inzichtelijk in hoeverre de bijgestelde plannen aansluiten op de tendervoorwaarden en de koopovereenkomst. Op basis van deze adviezen zal het college besluiten over het verdere verloop van de procedure. Naar verwachting kan ik u in maart 2025 hierover verder inhoudelijk informeren.

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Schriftelijke vragen



DATUM
14 januari 2025

Vraag 1:

Is het college met ons van mening dat de huidige plannen voor het Landbouwbelang, waarin opleidingen als European Studies en International Business worden gehuisvest, niet langer daadwerkelijk voldoen aan de oorspronkelijke ideeën over een stevige culturele invulling? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat moeten volgens het college daar dan de gevolgen van zijn?

Antwoord 1:

Zoals in de inleiding al werd aangegeven, zal er omstreeks maart 2025 duidelijk zijn in hoeverre de bijgestelde plannen voldoen aan de tendervoorwaarden. Uiteraard blijven ook de voor de gebiedsontwikkeling Belvédère geldende doelen en kaders van 'Het antwoord van de Sphinx' en de door uw raad vastgestelde gunningscriteria van kracht.

Vraag 2:

Erkent het college dat het huidige plan een fundamentele wijziging is van de uitgangspunten waarmee de raad destijds heeft ingestemd? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke gevolgen moet een en ander dan volgens uw college hebben?

Antwoord 2:

Ten opzichte van de oorspronkelijke plannen, zijn de nieuwe plannen voor wat betreft het niet-wonen gedeelte inderdaad gewijzigd. Zoals al aangegeven zal nog worden beoordeeld in hoeverre deze plannen passen binnen de tendervoorwaarden.

Vraag 3:

Mag de gemeenteraad de volgende documenten ontvangen van het college?

1. Ambitiedocument Landbouwbelang Maastricht;
2. Concept Programma van Uitgangspunten (PvU) Landbouwbelang;
3. Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Landbouwbelang.

Antwoord 3:

De gevraagde documenten treft u aan als bijlage.

Vraag 4:

Is het college bereid de herontwikkeling opnieuw naar de raad te brengen, zodat de democratische legitimiteit van de plannen wordt gewaarborgd? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wanneer mogen wij de discussie en een raadsvoorstel ten aanzien daarvan tegemoetzien?

Antwoord 4:

In deze fase is een nieuw besluit van uw raad niet aan de orde. Allereerst zal moeten worden vastgesteld in hoeverre de nieuwe plannen passen binnen de tendervoorwaarden. Pas nadat hierover meer duidelijkheid is, kan worden bepaald wat de vervolgstappen zijn. Met Elbeebie BV is een koopovereenkomst gesloten en de voorwaarden van het tenderproces zijn onverminderd van kracht. Het proces van uitwerken en eventueel bijstellen van plannen loopt nog steeds en kan niet zondermeer tussentijds opgebroken worden. Buiten het feit dat dit niet wenselijk is, kan dit zelfs leiden tot schadelijke situaties.



DATUM
14 januari 2025

Vraag 5:

Hoe rechtvaardigt het college dat de oorspronkelijke aanbesteding is gegund op basis van plannen met een (sterke) culturele component gericht op de podiumkunsten, terwijl die component nu bijna volledig lijkt te verdwijnen?

Antwoord 5:

Zie de beantwoording van de eerdere vragen.

Vraag 6:

Is het college bereid een nieuwe aanbestedingsprocedure te starten, zodat andere partijen opnieuw een kans krijgen om met plannen te komen die wél aan de voorwaarden voldoen? Zo ja, per wanneer kunnen wij die procedure tegemoetzien? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6:

Zoals ook al in de beantwoording van vraag 4 aangegeven, is een nieuwe tenderprocedure vooralsnog niet aan de orde. Daarvoor zullen eerst de resultaten van de beoordeling van de bijgestelde plannen inzichtelijk moeten zijn.

Vraag 7:

Is het college bereid in samenspraak met de raad, de bewoners en gebruikers van het Landbouwbelang, en de culturele sector een nieuw, bindend kader op te stellen voor de toekomstige invulling van het Landbouwbelang? Zo ja, per wanneer mogen wij dat proces tegemoetzien? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 7:

Zoals ook al in de beantwoording van vraag 4 is aangegeven, is het op dit moment niet aan de orde om de huidige koopovereenkomst en tendervoorwaarden open te breken.

Vraag 8:

Hoe gaat het college garanderen dat cultuurmakers in Maastricht in de toekomst wél een structurele plek krijgen, met het oog op de voortdurende verhuizingen van culturele, sociale en maatschappelijke initiatieven als de Foodbank, Stadsnomade, en de Art Space, hetgeen tot grote onrust en discontinuïteit leidt?



DATUM
14 januari 2025

Antwoord 8:

Er is ons veel aan gelegen om cultuurmakers een passende plek te bieden in onze stad. Daarom zijn wij voortdurend bereid om partijen uit de stad die bij ons aankloppen met een huisvestingsvraagstuk te ondersteunen in hun zoektocht naar een passende plek. De beschikbaarheid van gemeentelijk vastgoed dat bovendien aansluit op de behoeften van deze partijen is echter beperkt. Op voorhand kan dan ook niet gegarandeerd worden dat passende huisvesting in alle gevallen beschikbaar en bovendien financieel haalbaar is.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Frans Bastiaens
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid



Ambitiedocument
Landbouwbelang Maastricht
April 2020



Gemeente Maastricht

 **brink**
management / advies

Inleiding

Dit ambitiedocument is opgesteld als onderdeel van de herontwikkeling van Landbouwbelang. De ruimtelijke visies en wensen van de gemeente zijn hier omgezet in een heldere ambitie en vormt daarmee de basis voor de uiteindelijke uitvraag aan de markt.



Inhoud

1. Achtergrond informatie

Belvédère en Landbouwbelang

2. Onze droom

- ▶ In relatie tot “de stad”
- ▶ Programma
- ▶ Sfeer
- ▶ Architectuur
- ▶ Duurzaamheid
- ▶ Mobiliteit

3. Onze vraag aan u





ACHTERGROND INFORMATIE

Belvédère en Landbouwbelang

Ontwikkelingen programma Belvédère tot 2020



2000: Start herstructurering Belvédère gebied

- 300 ha van Bassin tot aan de Belgische grens
- Oude industrie, vestingwerken en bijzondere natuur

2011-2019: Ontwikkeling Noorderbrugtracé

Katalysator voor de gebiedsontwikkeling
Frontenpark en Sphinxkwartier

Ontwikkeling Frontenpark

20 ha park met ruwe en ruige uitstraling, ruimte voor evenementen, flora, fauna en cultureel erfgoed

t/m heden: Ontwikkeling Sphinxkwartier

- Grenzend aan Frontenpark en historische binnenstad
- Rondom oude panden aardewerf fabriek Sphinx
- Herbesteding 100.000 m² industrieel erfgoed
- Woningbouw Lindenkruis en Sphinx Zuid
- Ontwikkeling van een moderne, bruisende stadswijk met een 24-uurs kennis- en cultuureconomie met ruimte voor nieuwe cultuur, innovatie, retail, horeca en wonen

2013: Ambitiedocument 'het antwoord van de Sphinx'

- Onder andere omschrijving identiteit van het Sphinxkwartier

2018: Transformatie monumentale Eiffelgebouw tot onder andere The Student Hotel

t/m heden: Voorbereiding tramverbinding Maastricht - Hasselt

2019 – heden: Herontwikkeling

- Opening Loods 5
- Opening cultuurcluster en Timmerfabriek
- Start ontwikkeling Landbouwbelang

Landbouwbelang



1939-1970: Opslag en verwerking van graan 'Vereeniging Landbouwbelang'

1970-2000: Opslag van klei t.b.v. papierfabriek Sappi

2000: Landbouwbelang wordt eigendom van gemeente Maastricht

2002- heden: vestiging culturele vrijplaats
- Krakers vestigen zich in Landbouwbelang
- Ontwikkeling tot culturele vrijplaats

2008: Ontwerp theater Joop van den Ende
De plannen voor de bouw van een musicaltheater, hotel en casino vinden uiteindelijk geen doorgang.

2017-2019:
In navolging van het overkoepelende project Belvédère worden diverse gesprekken gevoerd met marktpartijen over de invulling, en mogelijke herontwikkeling van Landbouwbelang. Dit heeft vooralsnog niet tot het gewenste resultaat geleid.

2019 t/m heden: nieuwe start herontwikkeling Landbouwbelang

- Bijstelling wensen, ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden
- Verkoop middels tenderprocedure met concurrentiegerichte dialoog
- Ontstaan van nieuwe mogelijkheden tot herontwikkeling n.a.v. aankoop/afkoop Sappi

Algemene informatie:

- 7.000 m² plangebied [CHECK CAMIEL]
- Cultuurhistorische status: kenmerkend en dominant gemeentelijk monument (interieur en exterieur beschermd)
- Onderhoud niet op niveau



ONZE DROOM

LANDBOUWBELANG

als verlengstuk van de binnenstad,
met publiek aantrekkende werking



“Landbouwbelang en haar omgeving was altijd een verloren hoek van het centrum. Nu kom ik er juist graag en is het echt een onderdeel van de stad en het bruisende Sphinxkwartier geworden.”

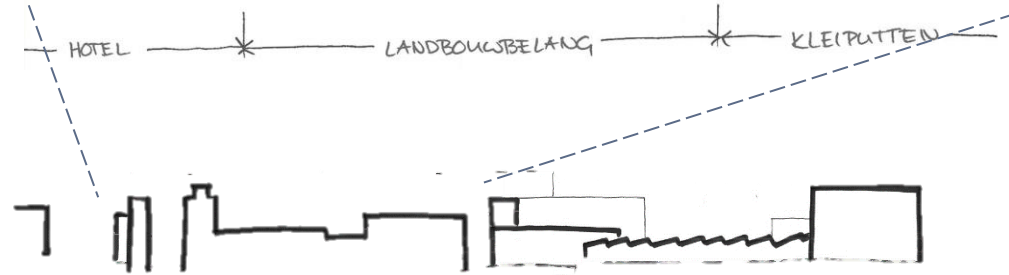
- Miriam (toekomstige bezoeker Landbouwbelang)

In de context van de industriële grootschaligheid, dromen we van een invulling die ook de verbinding met de kleinere schaal van de historische binnenstad aangaat.

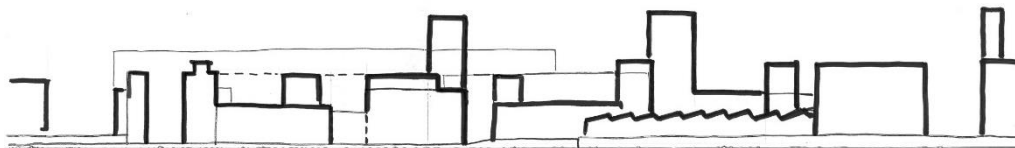
We vinden de ontwikkeling van Landbouwbelang een logische volgende stap om het dynamische stedelijk gebied te versterken.



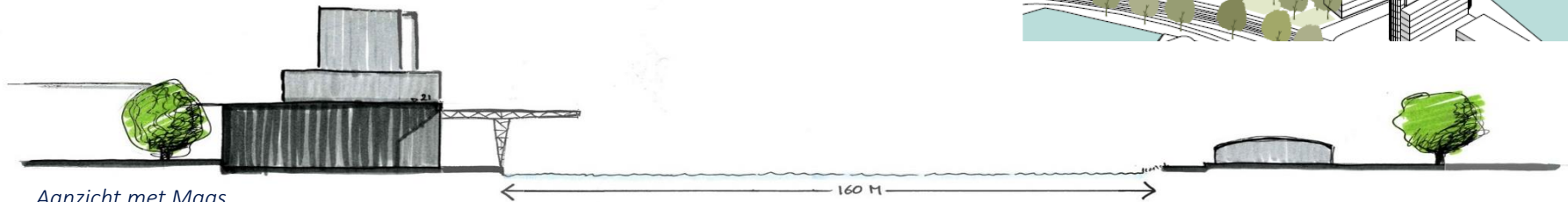
Bestaande situatie



Bestaande situatie

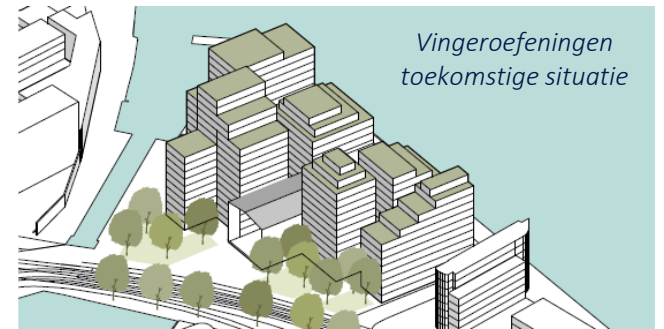
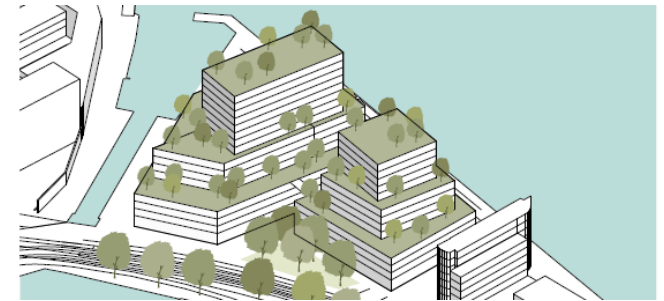


*Vingeroefening
toekomstige situatie*




Aanzicht met Maas

We stellen ons voor dat dit een unieke en onderscheidende ontwikkeling aan de Maas zal zijn en tegelijkertijd een logische en aansprekende voortzetting vormt op de historische skyline van Maastricht.



*Vingeroefeningen
toekomstige situatie*



We dromen van de zonnige dagen
waarop de kades intensief worden
gebruikt door de inwoners en
bezoekers van Maastricht.

De ontwikkeling kan een
nieuwe impuls geven aan het
recreatief gebruik van de
kades aan de Maas, het Bassin
en de Zuid-Willemsvaart.
Het is dus belangrijk om de
kades en de sluis publiek
toegankelijk te maken. De
openbare looproutes zorgen
voor de verbinding met de
stad en maakt
Landbouwbelang minder
geïsoleerd. Een fijnmazig
netwerk waar voetgangers en
fietser meer ruimte krijgen en
ruimte is voor ontmoeting.



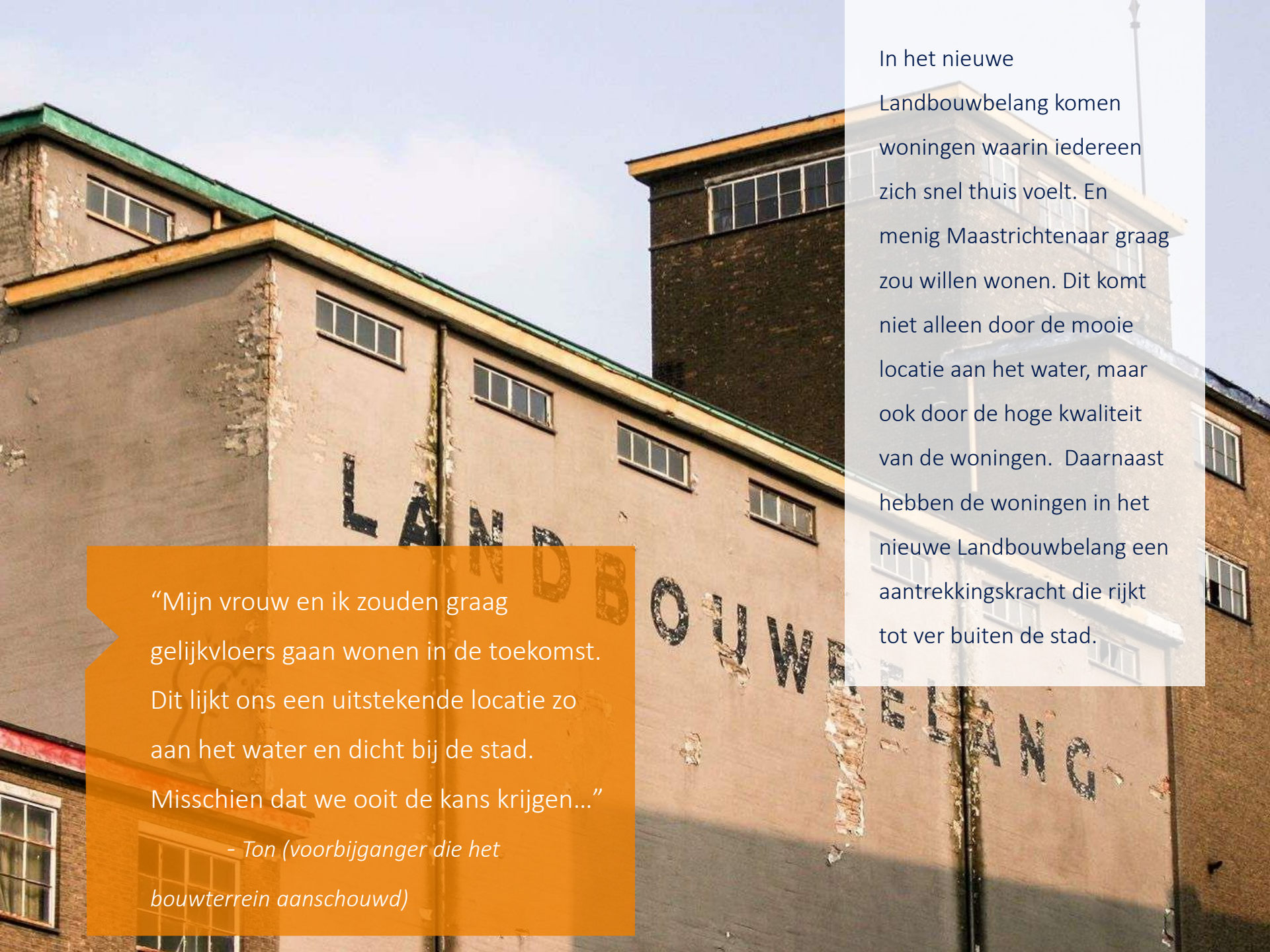
“Als Maastrichtenaar is er niets mooier dan kunnen wonen, werken en recreëren met uitzicht op onze eigen Maas.”

- Daan (toekomstige bewoner Landbouwbelang)

We dromen van een locatie die voor iedereen toegankelijk en aantrekkelijk is. We denken hierbij aan een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke invulling met stedelijk wonen, werken en een maatschappelijk of commercieel programma. Met veel aandacht voor het activeren van de plint, wat zorgt voor levendigheid en sociale veiligheid.



Stedelijk wonen met een mix van woningtypen voor diverse en bijzondere doelgroepen.



“Mijn vrouw en ik zouden graag
gelijkvloers gaan wonen in de toekomst.
Dit lijkt ons een uitstekende locatie zo
aan het water en dicht bij de stad.
Misschien dat we ooit de kans krijgen...”

*- Ton (voorbijganger die het
bouwterrein aanschouwd)*

In het nieuwe
Landbouwbelaug komen
woningen waarin iedereen
zich snel thuis voelt. En
menig Maastrichtenaar graag
zou willen wonen. Dit komt
niet alleen door de mooie
locatie aan het water, maar
ook door de hoge kwaliteit
van de woningen. Daarnaast
hebben de woningen in het
nieuwe Landbouwbelaug een
aantrekkingskracht die rijkt
tot ver buiten de stad.



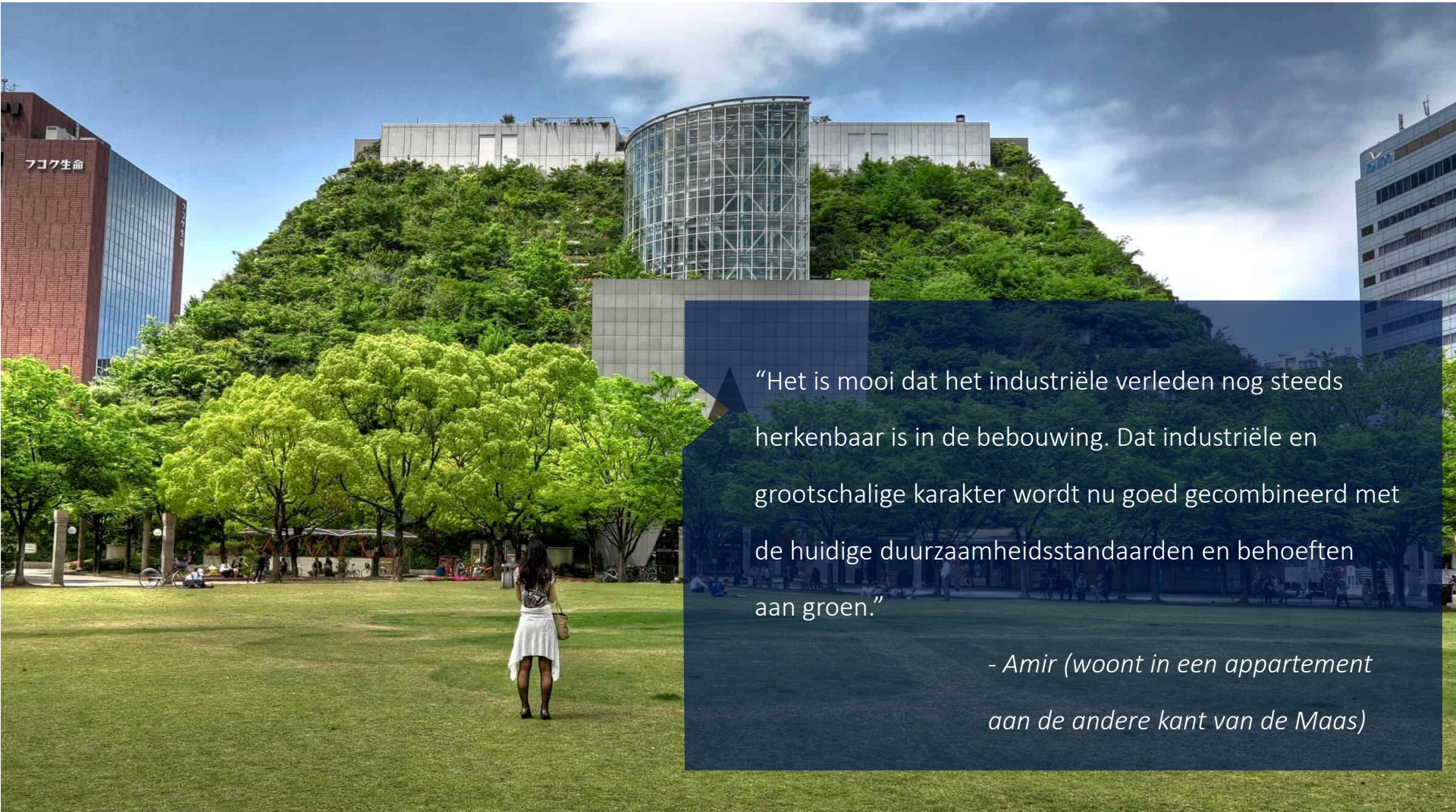
Duurzaamheid vormt een belangrijk en integraal onderdeel van architectuur en stedenbouwkundige compositie.

We dromen van een ontwikkeling die geheel energieneutraal is en geen of minimale CO₂/NO_x uitstoot.

“Ik zie bomen op het dak, mama!
Kunnen we daarheen gaan?”


- Steffie (wandeland met moeder
Ingrid, tijdens het winkelen)

Zoals is verwoord in “Het antwoord van de Sphinx” is de wens om de uitstraling van de Maasboulevard een groen karakter te geven een kwaliteit die behouden zou moeten blijven en ook onderdeel dient te zijn van de nieuwe ontwikkeling. De locatie vraagt om een onderscheidend en duurzaam woonmilieu.



“Het is mooi dat het industriële verleden nog steeds herkenbaar is in de bebouwing. Dat industriële en grootschalige karakter wordt nu goed gecombineerd met de huidige duurzaamheidsstandaarden en behoeften aan groen.”

- Amir (woont in een appartement aan de andere kant van de Maas)



Het (deels) hergebruiken van de bestaande bebouwing en het voortzetten van de ritmiek en maatvoering draagt hier zeker aan bij.

Maar dat betekent niet dat sloop en nieuwbouw zijn uitgesloten.

We dromen ervan dat we 'door de oogharen' van de nieuwe bebouwing nog steeds het industriële verleden kunnen herkennen.



We dromen dat bezoekers hun auto laten staan om hiernaartoe te komen.

Het is een locatie die met de auto niet makkelijk te bereiken is, daarom willen we nadruk leggen op de toegankelijkheid van andere manieren van vervoeren.

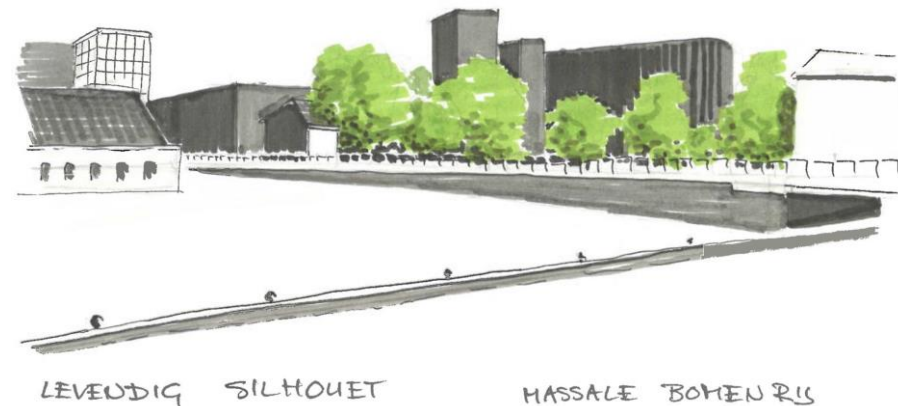


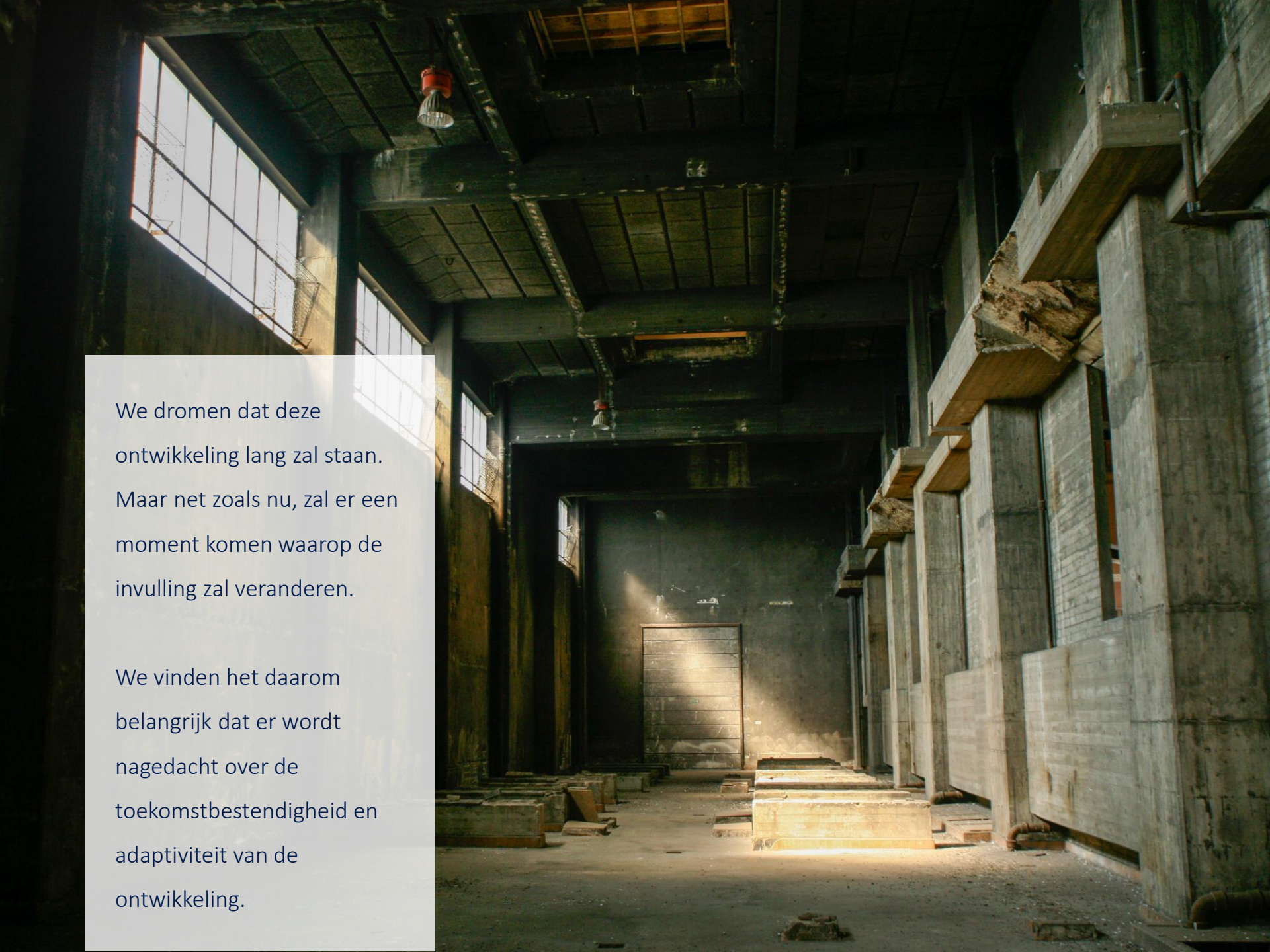
We dromen ervan dat we ook vanuit het Bassin zicht hebben op een open en toegankelijk gebouwenensemble.

Gevarieerd, met aandacht voor architectonische kwaliteit en groen.

“De herontwikkeling heeft er voor gezorgd dat Landbouwbelang niet langer een apart deel van het Sphinxkwartier is. Het is nu een **onderdeel** van deze bruisende stadswijk en levert hier een belangrijke bijdrage aan.”

- Tamara (Manager The Student Hotel)





We dromen dat deze ontwikkeling lang zal staan. Maar net zoals nu, zal er een moment komen waarop de invulling zal veranderen.

We vinden het daarom belangrijk dat er wordt nagedacht over de toekomstbestendigheid en adaptiviteit van de ontwikkeling.

Onze vraag aan u:

*zoek met uw ideeën de randen op,
verras ons als gemeente,
en ben vooral niet bang
buiten de lijntjes te kleuren.*





14 MAART 2023

PROGRAMMA VAN UITGANGSPUNTEN

HERONTWIKKELING
LANDBOUWBELANG
MAASTRICHT

BRINK

INHOUDSOPGAVE

01	Inleiding	3
01.01	Aanleiding en opgave	3
01.02	Doel van het document	3
01.03	Belangrijkste uitgangspunt	4
01.04	Leeswijzer	4
02	Achtergrond informatie	5
02.01	Locatie	5
02.02	Culturele vrijplaats	6
03	Beleidskaders	7
03.01	Inleiding	7
03.02	Raadsbesluit ViBi (visie binnenstad)	7
03.03	Beleid detailhandel	7
03.04	Hotelbeleid	8
03.05	Kantoren	8
04	Programmatische Uitgangspunten	9
05	Stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten	11
05.01	Huidige situatie	11
05.02	Stedenbouwkundige uitgangspunten	13
05.03	Mobiliteit	16
05.04	Architectuur en vormgeving	18
05.05	Duurzaamheid	19
06	Randvoorwaarden	20
06.01	Aandachtspunten omgeving	20
06.02	Uitgangspunten verstoringen	20



01 INLEIDING

01.01 Aanleiding en opgave

Het pand “Landbouwbelang” is sinds begin van deze eeuw (2000) in eigendom van gemeente Maastricht en is onderdeel van de overkoepelende gebiedsontwikkeling Belvédère. Na de financiële crisis kwam Belvédère weer volop in beweging en vormde de ontwikkeling van het Noorderbrugtracé de katalysator voor de gebiedsontwikkelingen van het Frontenpark en het Sphinxkwartier. In het kader van het Belvédèreproject worden het Sphinxkwartier en het aangrenzende Boschkwartier getransformeerd tot een moderne, bruisende stadswijk met een 24 uurs kennis- en cultuureconomie. Het monumentale Eiffelgebouw aan de Boschstraat is reeds getransformeerd tot onder andere The Student Hotel en ook de Pathé heeft zich gevestigd in dit gebied. Het nieuwe Lumière is inmiddels open en de tram Maastricht - Hasselt wordt voorbereid.

In opvolging van deze ontwikkelingen in de directe omgeving van het Landbouwbelang is de gemeente, via de Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij BV (hierna: WOM), bezig met de voorbereidingen van de herontwikkeling van locatie Landbouwbelang. Zo zijn er in de afgelopen jaren met diverse marktpartijen gesprekken gevoerd over de mogelijke invulling, maar leidden deze niet tot het gewenste resultaat. De gemeente is na een periode van onzekerheid toe aan de volgende stap met als doel de locatie daadwerkelijk tot herontwikkeling te laten komen. Aard van de opgave is daarom ook; nieuwbouw, uitbreiding, (zo mogelijk) herbestemming van de bebouwing en herinrichting van de openbare ruimte.

Dit is in lijn met het Raadsbesluit van 27 juni 2017 over de Stand van zaken planontwikkeling Belvédère, inclusief actualisatie GREX 2017 - “Als de gesprekken met initiatiefnemers die zich spontaan hebben gemeld geen resultaat opleveren, dan zal een openbare tender worden opgezet.” – en het advies van Brink met betrekking tot de verkoopstrategie en marktbenadering (gedateerd 5 december 2019).

De gemeente heeft om bovenstaande redenen besloten een tender te organiseren in de vorm van een concurrentiegerichte dialoog, waarna de locatie aan de markt wordt verkocht, met de verplichting het door de markt in te dienen ontwerp te realiseren. De gemeente heeft behoefte aan de creatieve inbreng van de markt op de opgave met betrekking tot onder andere de ruimtelijke, stedenbouwkundige en programmatische invulling. De visie op de opgave moet worden vertaald in een ontwerp (VO) en een grondbod, welke uiteindelijk bijdragen aan en aansluiten op de ambitie en uitgangspunten die de gemeente voor ogen heeft voor locatie Landbouwbelang. Het ambitiedocument en dit programma van uitgangspunten vormen dan ook de basis voor de uitvraag naar de markt.

01.02 Doel van het document

Voor u ligt het programma van uitgangspunten voor de herontwikkeling van Landbouwbelang Maastricht. De uitgangspunten bouwen voort op het eerder opgestelde ambitiedocument waarin de droom van gemeente Maastricht voor Landbouwbelang staat omschreven. De geschetste ambitie vormt de basis voor de uitvraag aan de markt. Het programma van uitgangspunten stelt kaders voor de uitvraag waaraan de bieding minimaal moeten voldoen.

Voor de verdere inhoudelijke en creatieve uitwerking van de herontwikkelingsopgave is het ambitiedocument en dit programma van uitgangspunten leidend. **De uitgangspunten die hier worden gegeven, worden gedurende de dialoog met marktpartijen in samenwerking met de gemeente verder verfijnd.** Dit document biedt uiteindelijk voor zowel de gemeente als de inschrijvende marktpartijen een helder kader waarbinnen waarbinnen door de inschrijver een

ontwerp (VO) en een groundbod kunnen worden geleverd, en door de gemeente de biedingen kunnen worden beoordeeld.

In de volgende hoofdstukken worden wensen en randvoorwaarden geformuleerd. Randvoorwaarden moeten worden gezien als eisen die de gemeente stelt aan de toekomstige ontwikkeling van het Landbouwbelang. Wensen zijn formuleringen van zaken die de gemeente graag zou zien in het toekomstige Landbouwbelang.

01.03 Belangrijkste uitgangspunt

De gemeente wil bij het raadplegen van de markt, binnen de meegegeven randvoorwaarden marktpartijen zo veel mogelijk vrijlaten in de toekomstige invulling van Landbouwbelang.

Wel is er een **minimale invullingscapaciteit voor het gebied vastgesteld van ca. 30.000 m² bvo, en van dit oppervlak dient ten minste 20.000 m² bvo te worden ingevuld met woonfunctie.** Het resterende oppervlak dient bij voorkeur te worden ingevuld met andere functie(s) die een aantrekkelijke werking hebben en dynamiek en levendigheid naar het gebied brengen.

Nadere toelichting hierover is terug te vinden in hoofdstuk 04.

01.04 Leeswijzer

In voorliggend document worden per deelonderwerp de uitgangspunten op een rij gezet die het beoogde eindresultaat in hoofdlijnen omschrijven. Allereerst wordt kort de opgave en de ambitie toegelicht en vervolgens enkele relevante beleidskaders. Daarna komen achtereenvolgens de programmatische, stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten aan bod. Tot slot wordt stil gestaan bij de technische randvoorwaarden.

02 ACHTERGROND INFORMATIE

02.01 Locatie

Plangrens

Landbouwbelang is gelegen tussen 't Bassin en de Maas en maakt onderdeel uit van het Sphinxkwartier. De projectlocatie wordt begrensd door Sluis 20 in het noorden en bestaande bebouwing in het zuiden. Aan de oostzijde grenst de locatie aan de Biesenwal (kade Maas) en aan de westzijde aan de Maasboulevard. In de directe omgeving van Landbouwbelang zijn met name de ontwikkelingen met betrekking tot papierfabriek Sappi Zuid-West van belang.

Het totale oppervlak van de ontwikkellocatie (het huidige eigendom binnen de plangrens) bedraagt 8050 m². Binnen de gewenste contouren omvat het totaal bebouwbaar oppervlak ca. 7000 m². Naast het 'hoofdgebouw' staan er momenteel nog twee kleinere opstallen (woningen) binnen het plangebied, te weten Maasboulevard 24 en 26. Deze hebben een oppervlakte van respectievelijk 183 m² en 100 m².

Hierna wordt kort stilgestaan bij de historie en het karakter van (gebouwen op) de locatie. In het bouwhistorisch onderzoek is hierover meer informatie te vinden.

Biesenwal 3 ('hoofdgebouw' Landbouwbelang)

Het pand is in 1939 gebouwd voor Vereniging Landbouwbelang als pakhuis en overslagplaats voor graan en diervoer. Het pand is gesitueerd aan de Maas tussen de Wilhelminabrug en de oude spoorbrug en tegenover het Bassin. Dit gedeelte van Maastricht was vanaf de 19e eeuw hét industriegebied van de stad geworden en Landbouwbelang was hier een belangrijk onderdeel van. Later werd het gebouw overgenomen door de papierfabriek van Sappi (South African Pulp & Paper Industry), die het in gebruik had als kleiopslagloods.

Het fabrieksgebouw heeft een betonnen constructie waarvan de gevels zijn opgebouwd met bruine bakstenen. Het bestaat uit verschillende bouwvolumen van afwisselende omvang en hoogte. De vensters hebben ramen met een stalen constructie en bakstenen muurdammen. In het fabrieksgebouw zijn de machines en andere onderdelen voor het productieproces (onder andere de silo's) nog aanwezig. Ook zijn de originele trappen nog aanwezig. Het gebouw is voor het grootste gedeelte nog in authentieke staat. Het oorspronkelijke ontwerp is nauwelijks veranderd en de vormgeving van de gebouwen is typerend voor functionalistische ontwerpen in de jaren dertig van de 20e eeuw. Deze vroegere gebruiksfunctie komt tot uitdrukking in de nog aanwezige silo's en hijsinstallaties aan de Maaszijde.

Het bouwwerk is "dominant" gewaardeerd vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, cultuurhistorische- en architectuurhistorische waarden en omdat het object deel uitmaakt van een stedenbouwkundige structuur van de binnenstad, waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is.

Maasmolendijk 26 (Bruggenwachterswoning) en 24 (sluiswachterswoning)

Beide panden betreffen een vrijstaande woning, bestaande uit twee bouwlagen. De panden zijn als 'kenmerkend' gewaardeerd vanwege hun historisch-ruimtelijke samenhang en architectuurhistorische en cultuurhistorische waarden. Daarnaast maakt het object deel uit van de historische structuur van het havengebied aan het Bassin waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is.

02.02 Culturele vrijplaats

Sinds 2002 is Landbouwbelang een culturele vrijplaats waar kunstenaars, musici, programmeurs, ontwerpers en studenten samenkomen en waar diverse culturele activiteiten worden georganiseerd.

De gemeente is verantwoordelijk voor het uithuizen van de huidige gebruikers. Er is hierover reeds overleg met de huidige gebruikers. Landbouwbelang zal vrij van gebruik worden overgedragen aan de gekozen marktpartij.

03 BELEIDSKADERS

03.01 Inleiding

In dit hoofdstuk maken we inzichtelijk welke beleidskaders gelden vanuit gemeente Maastricht. Onderstaande beleidsstukken bieden inzicht in de mogelijkheden en kaders. Maar geven niet aan dat deze functies ook een plaats moeten krijgen op Landbouwbelang.

03.02 Raadsbesluit ViBi (visie binnenstad)

	Randvoorwaarde	Wens
Benutten van talent		Er is ontzettend veel talent van jongeren, ouderen, creatieve geesten, vakmensen en academici in de stad en deze meerwaarde wil Maastricht optimaal inzetten en benutten.
Energiek groen en blauw		De Maastrichtenaar droomt van meer groen en blauw in de stad. Bij Landbouwbelang is er een mooie kans om de Maas te betrekken bij het plangebied. Waarbij sport en ontspanning rondom het water centraal staan.

03.03 Beleid detailhandel

Tussen ontwikkellocatie Belvédère en de binnenstad ligt de Sphinx. Deze voormalige industrielocatie heeft een belangrijke betekenis als verbinding van de binnenstad naar de locatie op de Belvédèrelaan. Daarom wordt deze structuur ook wel een kralensnoer genoemd (binnenstad – Sphinx – Belvédère).

	Randvoorwaarde	Wens
Concurrentie binnenstad	Aan Landbouwbelang mogen geen functies worden toegevoegd die concurreren met de binnenstad van Maastricht. (Denk hierbij aan vormen van detailhandel en horeca die momenteel in de binnenstad te vinden zijn.)	
Nieuwe bedrijvigheid		Graag ziet de gemeente bedrijvigheid en initiatieven die niet in de binnenstad zijn of kunnen worden gevestigd. Denk aan een toevoeging aan of vernieuwing van functies die nu in de binnenstad gevestigd zijn.

Supermarkt	Maastricht houdt vast aan de huidige fijnmazige supermarktstructuur. Dit houdt in dat het gebied Landbouwbelang geen ruimte biedt voor een supermarkt formule.	
-------------------	--	--

03.04 Hotelbeleid

	Randvoorwaarde	Wens
Haalbaarheid-studie	Voor het vestigen van logiesverstrekende bedrijven, is er bij toevoeging van zeven of meer kamers aan de Maastrichtse hotelmarkt sprake van een verplichte haalbaarheidsstudie. Hierin dient te worden aangetoond dat sprake is van een duurzame ontwikkeling die in de bestaande markt overlevings- en groeikansen heeft. In deze studie is het van belang dat de initiatiefnemer aangeeft of door het specifieke hotelconcept gasten worden aangetrokken die normaliter niet zouden overnachten in Maastricht. De haalbaarheidsstudie wordt verder toegelicht in het Hotelbeleid 2015-2018.	
Woon- en leefklimaat	Het woon- en leefklimaat in de directe omgeving mag niet onevenredig worden geschaad door de aangebrachte logiesfunctie.	
Parkeren	De parkeerbalans in de directe omgeving mag niet onevenredig nadelig worden beïnvloed en er mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaan door de aangebrachte logiesfunctie.	

03.05 Kantoren

	Randvoorwaarde	Wens
Kantoorgebied	Het ontwikkelen van nieuwe kantoorruimte in gebied Landbouwbelang is niet toegestaan met de visie kantorenmarkt van de gemeente.	

04 PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN

Gemeente Maastricht stelt als belangrijkste programmatische uitgangspunt:

Binnen de ontwikkeling van Landbouwbelang geldt een **invullingscapaciteit voor het gebied van ca. 30.000 m² bvo. Van dit oppervlak dient ten minste twee-derde deel te worden ingevuld met woonfunctie.** Het resterende oppervlak dient te worden ingevuld met andere functie(s) die een aantrekkende werking hebben en dynamiek en levendigheid naar het gebied brengen.

Aanvullend hierop worden de volgende uitgangspunten gesteld waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen randvoorwaardelijk (minimale eisen) en wenselijk.

	Randvoorwaarde	Wens
Complementair aan binnenstad		Toevoegen vernieuwend programma; complementair aan de binnenstad, maar niet concurrerend aan de binnenstad.
Inclusiviteit		Creëren van sociale/maatschappelijke (meer)waarde; voorkomen uitsluiting van bepaalde doelgroepen; het Landbouwbelang is 'voor iedereen'.
Woonprogramma	Met het woonprogramma (minimaal 20.000 m ² bvo) worden maximaal 200 woningen gerealiseerd waaraan geen specifieke eisen worden gesteld t.a.v. oppervlakte of prijsniveau.	Door het eventueel toevoegen van de betaalbare woningen mag het totaal aantal woningen toenemen, mits deze typen niet dominant zijn in het totale woningprogramma en er een zo breed mogelijke doelgroep kan worden bediend.
Publieke toegankelijk	Verbeteren openbare looproutes en (publieke) toegankelijkheid rondom Landbouwbelang.	
Parkeeroplossing	Het programma dient een parkeeroplossing (boven- of ondergronds) te bieden die dekkend is voor het programma.	Dekkend voor het programma, wens om naar lagere parkeernorm te werken met een innovatief mobiliteitsconcept.
Openbare ruimte	Vergroening van de openbare ruimte op verschillende niveaus van de ontwikkeling. Hierbij is dus niet alleen aandacht voor de begane grond, maar ook voor de gebouwen en de kade.	

Plint kade	Er worden een levendige plint en kade verwacht, die bijdragen aan de aantrekkelijkheid en sociale veiligheid van deze plek.	
Versterking biodiversiteit		Plan moet bijdragen aan een versterking van de lokale biodiversiteit op het terrein.

Naast de randvoorwaarden en wensen worden door de gemeenten ook enkele kansrijke mogelijkheden gezien, zoals:

- Het bijdragen aan de internationale/bovenregionale positie van Maastricht in de Euregio;
- Het organiseren van lokale betrokkenheid (zoals ondernemers en bewoners) bij de herontwikkeling;
- Het op innovatieve manieren betrekken van het water (de Maas);
- Mogelijke uitdaging: de aanwezige waterkracht gebruiken als energiebron, en de Maas gebruiken als bewatering voor groen.

Bovenstaande tekst moet worden gezien als uitdagingen die gemeente Maastricht wil meegeven aan de markt ter inspiratie. Dit zijn geen onderdelen waarop projectvoorstellen zullen worden beoordeeld en staat dus los van de gunningscriteria.

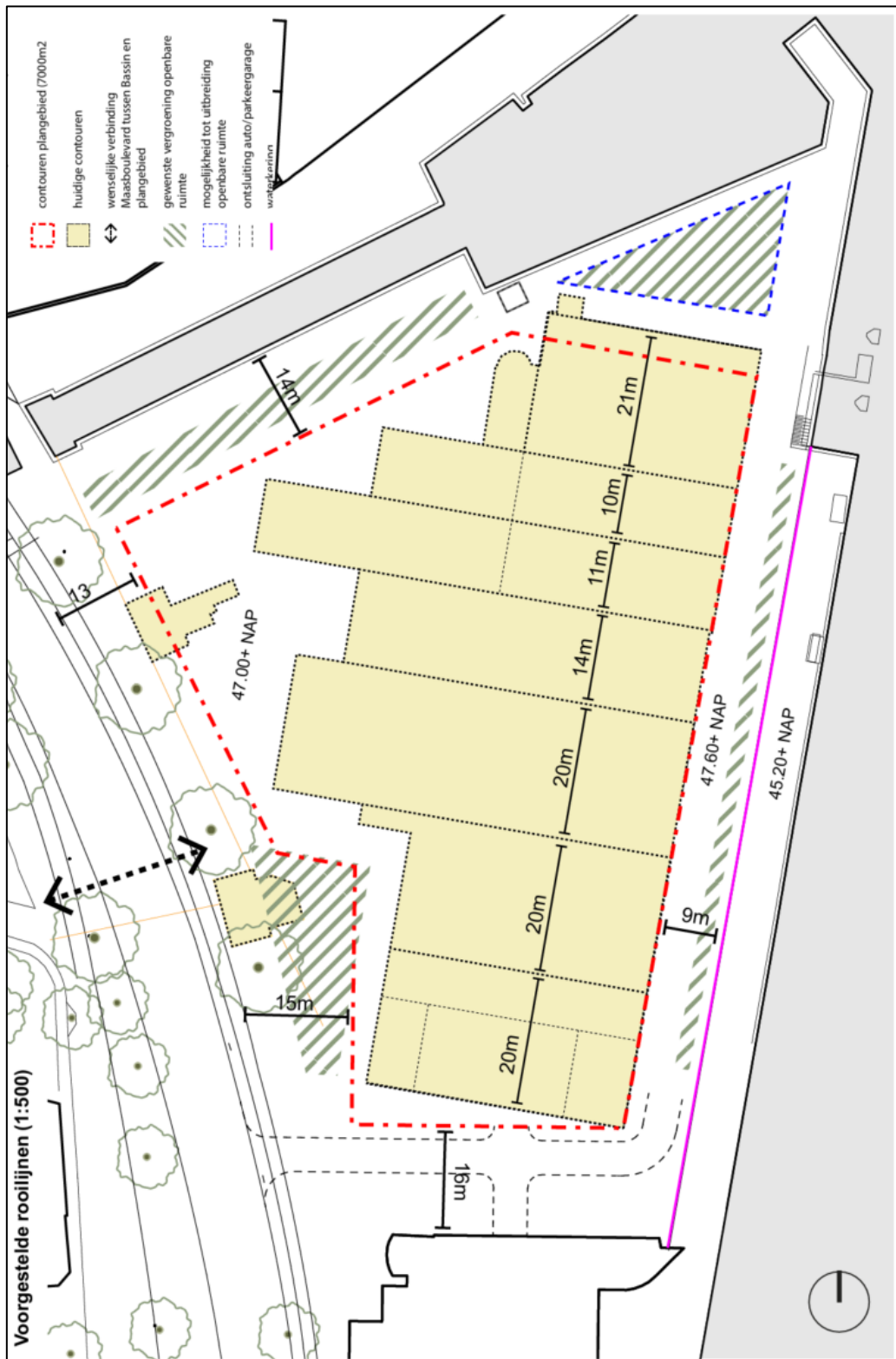
05 STEDENBOUWKUNDIGE EN RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Stedenbouwkundige aandachts- en uitgangspunten worden hier kort benoemd en zijn nader toegelicht in het document: Stedenbouwkundige randvoorwaarden ontwikkellocatie Landbouwbelang (Ziegler/Branderhorst, gedateerd 21 oktober 2021). Dit is als bijlage toegevoegd. We omschrijven in dit hoofdstuk ook de uitgangspunten rondom mobiliteit.

05.01 Huidige situatie

Het huidige gebouwencomplex van Landbouwbelang kenmerkt zich door een industriële architectuur, die zeer specifiek en functioneel van aard is. Door de diversiteit aan volumens ontstaat er een gedifferentieerd ruimtelijk beeld. Het is een gebied vol contrasten: de schaal van Landbouwbelang en de kleiputten wijken af van de kleine en intieme schaal van de binnenstad van Maastricht, maar ook de harde oever van de Maaskade tegenover het Griendpark is hiervan een voorbeeld.

Aan Bassinzijde vormt de locatie een interessante relatie met het Lommelengebouw en de statige gevels aan het Bassin. Verder is het groene karakter van de Maasboulevard een kwaliteit die behouden moet blijven en ook onderdeel dient te zijn van de nieuwe ontwikkeling.



Figuur 1: voorgestelde contourlijnen in rood, bron: Stedenbouwkundige randvoorwaarden Ontwikkellocatie Landbouwbelang, 27 maart 2020, Ziegler Branderhorst.

05.02 Stedenbouwkundige uitgangspunten

	Randvoorwaarde	Wens
Rooilijnen	De contourlijnen in figuur 1 geven de maximale begrenzing van eventuele nieuwbouw aan van de beschikbare footprint en zijn bepaald in relatie tot de omringende openbare ruimten. . <i>In het geval de bestaande bebouwing aan de noordzijde (Maaszijde) wordt gehandhaafd en er een optopping wordt gerealiseerd, mag de bestaande gevelrooilijnbeperkt worden overkraagd,</i>	
Onderscheidende ontwikkeling	Het gebouwencomplex wordt een unieke, onderscheidende ontwikkeling aan de Maas, die past bij het karakter van de stad en de locatie.	
Meerwaarde voor de stad	De nieuwe ontwikkeling moet een open en toegankelijk gebouwensemble worden dat qua programmering, architectonische kwaliteit en openbare ruimte een (maatschappelijke) meerwaarde oplevert voor de stad Maastricht.	
Omgang met de huidige bebouwing	De locatie ligt in een beschermt stadsgezicht. In het huidige bestemmingsplan zijn de gebouwen aangemerkt als gemeentelijk monument. Dat maakt dat de afweging rondom behoud c.q. sloop van het geheel of gedeelte een zorgvuldige afweging vereist.	Het (deels) hergebruiken van de bestaande gebouw(del)en wordt gestimuleerd en draagt bij aan het waarden van de geschiedenis van deze locatie.
Voortzetten huidige ritmiek		Het voortzetten van de huidige ritmiek en maatvoering, en/of het realiseren van uitbouwen, optoppingen of uitsnijdingen wordt gezien als kans voor de herontwikkeling.
Gewenst silhouet Oostzijde (Maaszijde)		Gezien vanaf de Maas vormt het silhouet van de nieuwe ontwikkeling, conform de ambitie van de gemeente, een logische en respectvolle, maar aansprekende, voorzetting op de skyline van Maastricht.

Gewenst silhouet Westzijde (Bassinzijde)		Gezien vanaf het Bassin wordt een uitnodigend, gevarieerd en groen beeld voorgesteld dat de ruimtelijke eenheid van het Bassin als stedelijk interieur (vierde plein) versterkt. Hoogteverschillen en vertrappingen van de gebouwen en verjongingen zorgen voor dit beeld.
Bouwhoogte incidenteel	De maximale bouwhoogte van (delen van) de ontwikkeling bedraagt incidenteel 50 meter, met mogelijk accent in noord-oosthoek.	
Bouwhoogte	De overige bouwvolumen zijn tussen de 20 en 40 meter hoog.	
Begane grond hoogte	De begane grond is minimaal 4,5 meter hoog.	
Bouwhoogte (Maasboulevard)		Aan de kant van het naastgelegen pand (Maasboulevard) is een bouwhoogte gewenst die past bij de naastgelegen ontwikkeling.
Zwaartepunt ontwikkeling		Het gewenste zwaartepunt qua bouwhoogte ligt aan de noordoostzijde.
Aanzicht bouwvolume		De bouwvolumen hebben bij voorkeur verjongingen en/of terugtrappende volumeopbouw die het samenspel met het aanwezige stadssilhouet behouden.
Plintheogte (Maasboulevard)	De plint is aan de oostzijde (Maasboulevard) maximaal 14 meter hoog (vier bouwlagen) waarbij de hoger gelegen bouwvolumen terug liggen ten aanzien van de rooilijn.	
Routes	<ul style="list-style-type: none"> ■ Creëer een duidelijke, uitnodigende, publiek toegankelijke route langs de Maas, in het verlengde van bestaande Wilhelminakade, via de sluis naar het Bassin (en v.v.) ■ Creëer een duidelijke, uitnodigende, publiek toegankelijke route die het 	

	<p>mogelijk maakt diverse rondjes langs het Bassin te lopen</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Creëer een duidelijke, uitnodigende, publiek toegankelijke route in het verlengde en in het zicht van de zuidelijke Bassin kade, als doorsteek naar de Maas. 	
Ophoging Maaskade	Om locatie landbouwbelang van overstroming te vrijwaren, moet een deel van de kade worden opgehoogd tot de waterkerende hoogte van 47.60 + NAP (2,30 meter boven huidig peil kade).	De kade wordt ingericht als verblijfsgebied. De zone van 9 meter vanaf de rooilijn kan deels voor terrassen en deels voor vergroening worden gebruikt.
Alzijdigheid en entrees	Alle gevels zijn gelijkwaardig aan elkaar en er zijn meerdere entrees rondom het complex aanwezig die de toegankelijkheid van de gebouwen stimuleren.	
Entree parkeergarage	De tussenruimte naar Maasboulevard nr. 1 en de entree tot de parkeervoorzieningen aan de zuidzijde van het complex moet als buitenruimte kwalitatief worden verbeterd en een hoogwaardige inrichting krijgen.	De tussenruimte naar Maasboulevard nr. 1 (met entree parkeergarage) aan de zuidzijde van het complex moet een openbare inrichting krijgen als extra looproute naar de Maas.

Expeditie	Grootschalige expeditie van functies moet volledig intern.	Grootschalige expeditie mag niet exclusief plaatsvinden langs één van de gevels aan de openbare ruimte.
------------------	--	---

05.03 Mobiliteit

Voor verkeer, zowel gemotoriseerd verkeer als de actieve vervoerswijzen, is de locatie van Landbouwbelang een moeilijk bereikbare locatie. Dit vraagt vanaf het begin volledige aandacht voor een goede en realistische visie op de multimodale bereikbaarheid van de locatie. Het aantal verkeersbewegingen is conform onderzoek voorlopig gelimiteerd op ca. 450 motorvoertuigen per etmaal. Eventuele Overschrijding van dit aantal zal op basis van nader onderzoek moeten worden onderbouwd.

	Randvoorwaarde	Wens
Bereikbaarheid en mobiliteit	Het plan moet voorzien zijn van een goed onderbouwde visie op bereikbaarheid van de locatie, met toepasbare en toekomst vaste mobiliteitsoplossingen die goed aansluiten op het uiteindelijke programma.	
Verkeersveiligheid	De ontwikkeling mag niet leiden tot verkeersonveilige situaties.	
Doorstroming verkeer	De ontwikkeling mag niet leiden tot oponthoud voor het verkeer op de Maasboulevard, met name het openbaar vervoer. Aandachtspunt is daarbij de bereikbaarheid tijdens topdagen.	
Actieve vervoerswijze	In het gebied zijn de actieve vervoerswijzen (lopen en fietsen) de meest logische vervoerswijzen.	
Integratie verkeersnetwerk	In het gebied wordt een logische aansluiting gezocht met bestaande looproutes naar het centrum en bus-/tramhalte en een goede verknoping met het stedelijk fietsnetwerk.	
Fietsvoorzieningen	Voldoende en kwalitatief goede fietsparkeermogelijkheden voor de verschillende doelgroepen. De kade dient voor recreatieve voetgangers. Voor utilitaire verplaatsingen per fiets ligt de nadruk op de Maasboulevard.	Fietsparkeren wordt zoveel mogelijk inpandig opgelost.
Ontsluiting in relatie met Sappi Zuid-West	Uitgangspunt voor ontsluiting van de locatie is aansluiting zoals deze is terug te vinden in het document: Stedenbouwkundige randvoorwaarden Ontwikkellocatie Landbouwbelang, 27 maart 2020,	

	Ziegler Branderhorst. De verkeer aantrekkende werking van Landbouwbelaang moet kunnen worden opgelost binnen de verkeerssituatie die na ontwikkeling van Tram en Sappi Zuid is ontstaan. De situatie moet ook kunnen functioneren in een periode zonder dat Sappi Zuid is gerealiseerd.	
Rijrichting autoverkeer (Maasboulevard)	Het autoverkeer kan vanaf de Maasboulevard het plangebied alleen inrijden vanuit het zuiden; verkeer kan het plangebied alleen verlaten richting het noorden. Met andere woorden: verkeer kan alleen rechts in- en rechts uitrijden.	
Autoverkeer (vanuit noorden)	Het autoverkeer vanuit het noorden kan slechts in beperkte hoeveelheid via de keerlus in de Van Hasselkade naar het plangebied toe rijden. Uitgangspunt hierbij is dat dit gebied aantrekkelijk en veilig blijft voor fietsers, dat de doorgang van het OV niet wordt belemmerd en de tunnelveiligheid is gewaarborgd.	Door een specifiek mobiliteitsconcept en een uitgekende programmering dient de mogelijke verkeer aantrekkende werking te worden beperkt.
	Combineer de aansluitingen voor autoverkeer tot een (1) aansluiting voor de verschillende functies op deze locatie. Houd bij de situering rekening met de toekomstige verkeerslichten op het kruispunt Maasboulevard – Bassinbrug – Sappi Zuid.	
Oversteekvoorziening	Een extra gelijkvloerse oversteekvoorziening over de Maasboulevard is noodzakelijk . in de route van Bassin zuidzijde naar de Maasoever. Deze kan niet in de vorm van een officieel zebepad worden gerealiseerd, aangezien over de tramrails geen zebepad is toegestaan. De oversteek kan informeel worden vormgegeven door in een logische lijn te werken met verlaagde banden, en andere logische markeringen.	
Laden en lossen	Laden en lossen van goederen en personen wordt in het plangebied gefaciliteerd, waarbij er rekening wordt gehouden dat dit op een zo duurzaam mogelijke wijze	

	gebeurt. Het plangebied komt mogelijk in een zero-emissie zone voor logistiek verkeer te liggen.	
Parkeren	<p>Parkeren in het gebied kan niet grootschalig plaatsvinden. Overweeg alleen bewoners in het plangebied te laten parkeren, met uitzondering van mindervaliden. Goede toepassing van deelmobiliteit biedt de mogelijkheid het aantal parkeerplaatsen beperkt te houden. In de openbare ruimte is geen ruimte voor het oplossen van parkeerproblemen.</p>	<p>Gemeente is, mits wenselijk, bereid om het gebied op te nemen in de GROEP regeling.</p> <p>Eventuele restcapaciteit in omliggende parkeervoorzieningen kan (mits solide onderbouwd) meer flexibel worden benut om de parkeer capaciteit op eigen terrein niet onnodig groot te maken.</p> <p>De parkeervoorzieningen zijn mogelijk flexibel / transformeerbaar zodat de parkeerbehoefte op termijn (deels) op afstand kan worden opgelost.</p>
Pleziervaart	Afstemming over vervoer over water: denk aan afmeren van pleziervaart. Dit dient rechtstreeks met RWS te gebeuren. Een utilitaire toepassing voor vervoer over water zien wij niet als reëel.	

05.04 Architectuur en vormgeving

	Randvoorwaarde	Wens
Identiteit	De architectuur van de nieuwe ontwikkeling levert een bijdrage aan de stedenbouwkundige betekenis en identiteit van de betreffende plek en de omringende openbare ruimte.	
Architectuur	<p>De verschijningsvorm van de architectuur verhoudt zich qua ritmiek, compositie en geleding tot het industriële verleden van het Sphinxkwartier, zonder dat het historiserend is.</p> <p>De architectuur moet bijzonder zijn zonder zich af te zetten tegen de omgeving.</p>	Behoud en hergebruik van (delen van) de bestaande gebouwen, die als waardevol erfgoed zijn aangemerkt, dient met grote zorgvuldigheid te worden overwogen. Het kan een extra laag van betekenis en waarde aan het gebied toevoegen
Bovenregionale aantrekkingskracht		De te realiseren woningen zijn van een dusdanige kwaliteit of verschijningsvorm, dat deze een bovenregionale aantrekkingskracht hebben.

Flexibiliteit/ toekomstbestendigheid		Het casco van de gebouwen is flexibel en heeft overmaat, wat bijdraagt aan de toekomstbestendigheid. Met name voor de begane grond is dit erg belangrijk. Op de verdiepingen moet flexibiliteit ertoe leiden dat de woontypologie kan veranderen, liefst zelfs in commerciële- of maatschappelijke functies en andersom.
---	--	--

05.05 Duurzaamheid

Duurzaamheid vormt een integraal onderdeel van de architectuur en stedenbouwkundige compositie. Duurzaamheidsprestaties worden op gebiedsniveau zoveel als mogelijk objectief inzichtelijk gemaakt door middel van bijvoorbeeld GPR stedenbouw en op gebouwniveau bijvoorbeeld door middel van bijvoorbeeld GPR-Gebouw of door toepassing van de Alba - methodiek.

	Randvoorwaarde	Wens
Energieneutraal	Het pand wordt tenminste aardgasloos en voldoet tenminste aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG).	De locatie als geheel wordt energieneutraal en bij voorkeur energieleverend.
Circulariteit	Voor nieuwbouwplannen wordt een materialen paspoort toegepast.	Beperken en hergebruiken van afvalstromen. Het toepassen van upcycling is een pre.
Circulariteit indien sloop		Bij voorkeur worden materialen herbestemd, waarbij (iconische) elementen op creatieve wijze hergebruikt worden binnen het terrein.
Klimaatadaptatie en natuur inclusief	Binnen het plan wordt hitte-stress beperkt en natuurinclusiviteit nagestreefd. Het plan moet bijdragen aan een versterking van de lokale biodiversiteit op het terrein.	

06 RANDVOORWAARDEN

06.01 Aandachtspunten omgeving

- 1 Er dient rekening te worden gehouden met aanwezige geluidszonering en aankomende wijzigingen, waaronder het formaliseren van geluidsmaatregelen in de revisiemaatregelen van SAPPI. De aanwezige 'geluidszone industrieterrein' wordt verwijderd van het terrein, dit gaat enige tijd in beslag nemen.
- 2 Het terrein ligt in de geluidzone van de Maasboulevard. De geluidbelasting bedraagt (ongeveer) op 25 meter van de weg 65 dB(A), cijfers moeten worden geactualiseerd.
- 3 Het gebied is gelegen binnen het externe veiligheidsaandachtsgebied van watertransport over de Maas, zonebreedte 200m.
- 4 Bij sloop van de bestaande gebouwen, met name het voormalige Kleimolengebouw, is het niet mogelijk ergens op het terrein zonder afscherming woonfuncties te realiseren. Het kleimolengebouw is nu een geluidsbarrrière voor het gebied. Wanneer deze wordt verwijderd, dient te worden nagedacht over nieuwe geluidsmaatregelen c.q. indeling van het gebied.
- 5 Wel kan worden onderzocht of het mogelijk is een eerstelijnsbebouwing te creëren met een zodanige hoogte en dichtheid dat de geluidsuitstraling van Sappi op de rest van het terrein geheel wordt afgeschermd. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het realiseren van (niet-transparante) geluidschermen niet gewenst; het toepassen van dove gevels of dubbele vliesgevels behoort tot de mogelijkheden.
- 6 De spoorlijn Maastricht-Lanaken ligt ten noorden van het terrein, doch buiten de vastgestelde zone van 100m aan weerszijden hiervan. De spoorlijn levert hierdoor geen beperking op voor de ontwikkelingen op het terrein van Landbouwbelang.
- 7 Trillinghinder als gevolg van een weg, tram, spoorweg of een in de nabijheid gelegen bedrijf is niet te verwachten. Bij de eventuele aanleg van de tramverbinding zijn voorzieningen getroffen voor de trillinghinder naar de omgeving toe. Daarom zijn geen verdere voorzieningen nodig.
- 8 Op dit moment is geen sprake meer van overschrijdingen van normen ter plaatse van landbouwbelang. Het terrein is gelegen langs de hoofdwegenstructuur waar pieken van hoge concentraties luchtverontreiniging kunnen voorkomen.
- 9 Er is nader onderzoek nodig naar vleermuizen en de populatieomvang van de huiszwaluw, om een gedegen toetsing te kunnen uitvoeren op basis van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming.

06.02 Uitgangspunten verstoringen

	Randvoorwaarde	Wens
Geluidshinder verblijfsruimte		Opgenomen dient te worden hoe geluidshinder te beperken tot een aanvaardbaar niveau in verblijfsgebieden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan binnenniveau en buitenruimte woningen.
Akoestiek		Indiener dient in haar plan rekening te houden met de akoestiek in het ontworpen plangebied.

Overige geluidaspecten		Opgemerkt wordt dat bij het combineren van bepaalde functies op het terrein zoals bijvoorbeeld wonen en horeca, een functie geluidsoverlast kan veroorzaken voor andere functies. Ook de verkeer aantrekkende werking van de functies moet akoestisch in beeld worden gebracht. Aanbieders dienen de onderlinge geluidaspecten te onderzoeken.
Externe veiligheid	Indieners dienen rekening te houden met de veiligheidsvoorschriften rondom het watertransport over de Maas, zonebreedte 200m.	
Toekomstig onderzoek gasdrukregelstations	Op het Sappi terrein zijn gasdrukregelstations aanwezig. Indiener dient rekening te houden met toekomstig onderzoek en mogelijke veiligheidsmaatregelen.	
Lichthinder (Bassin)		Plannen dienen rekening te houden met incidentele lichthinder vanuit het Bassin bij evenementen.
Lichthinder (Ontwikkeling)		Indiener dient lichthinder vanuit de ontwikkeling te voorkomen.
Luchtkwaliteit	Bij het toevoegen van grootschalige publiekstrekkingen aan het gebied dient nader onderzoek te worden gedaan naar de verkeer aantrekkende werking hiervan, en het effect op de luchtkwaliteit.	



**Stedenbouwkundige randvoorwaarden
Ontwikkellocatie Landbouwbelang (concept)**

Oktober 2021

Ziegler | Branderhorst



Inhoudsopgave

01	Huidige situatie	pag. 5
02	Stedenbouwkundige aandachtspunten en randvoorwaarden	pag. 9
03	Randvoorwaarden en aandachtspunten openbare ruimte	pag. 15
04	Architectonische aandachtspunten	pag. 21
05	Twee modellen	pag. 23

00 Inleiding

De locatie van het LBB (Landbouwbelang) gaat ontwikkeld worden en de gemeente is voornemens de locatie te verkopen via een tender-procedure. De stedenbouwkundig randvoorwaarden die in dit document worden beschreven zullen als onderlegger dienen voor de toekomstige ontwikkelingen. Deze randvoorwaarden vormen de basis voor een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke invulling van een gemengd programma met de nadruk op woningbouw inclusief parkeeroplossing (bovengronds of ondergronds). Naast de ontwikkelingsruimte die wordt geboden, ligt de nadruk op het activeren van de plint met een publiek programma. Het vergroenen van de openbare ruimte en dakterrassen op verschillende niveaus van het complex is zeer gewenst. De locatie vraagt om een onderscheidend en duurzaam woonmilieu, waarbij maximaal wordt ingezet op groene daken en dakterrassen. Een belangrijke opgave is om de kades en sluis 20 weer publiek toegankelijk te maken en een openbare looproute te laten zijn.

Aard van de opgave

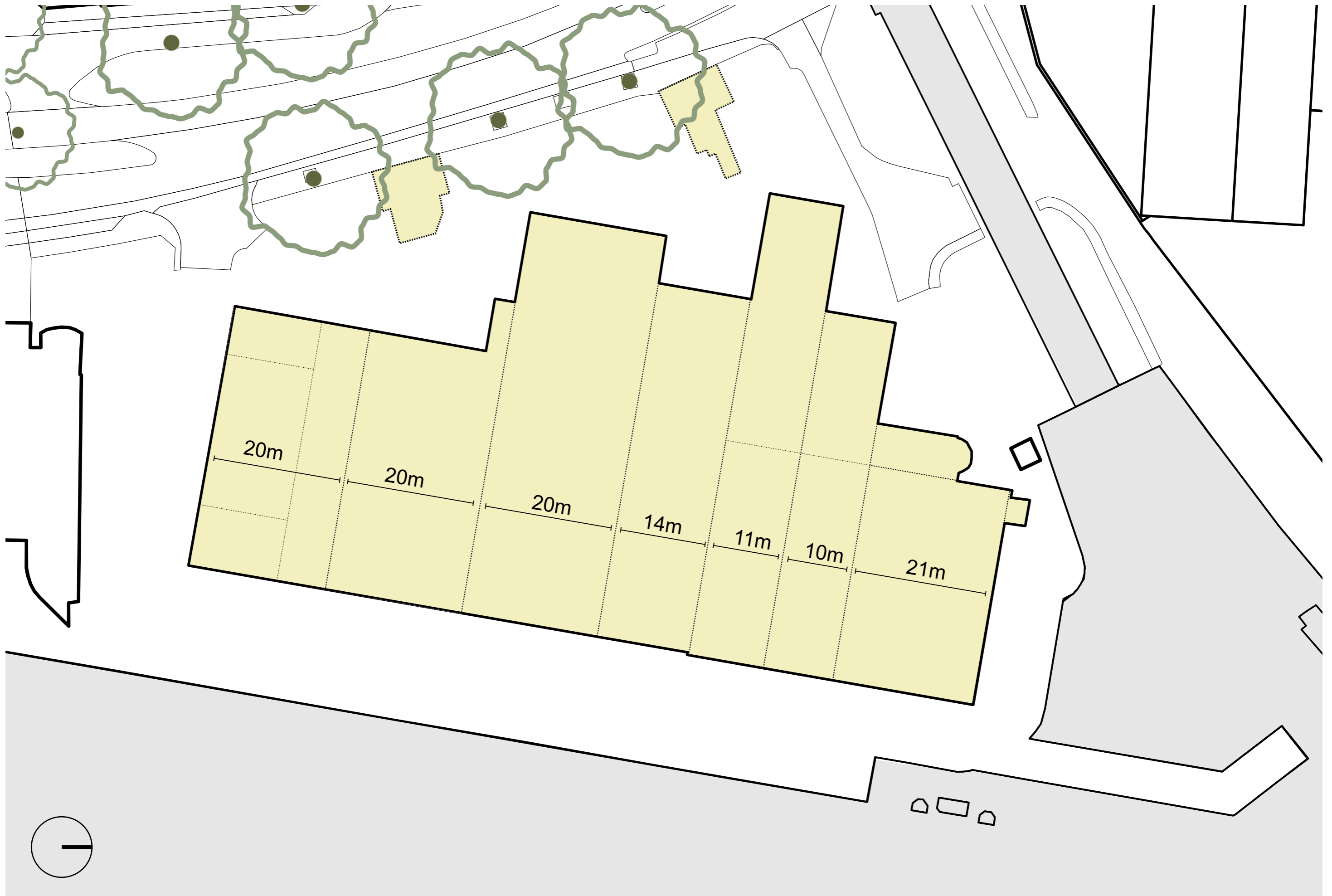
Nieuwbouw, uitbreiding, herbestemming van de bebouwing en herinrichting van de openbare ruimte.

Locatie en context

De projectlocatie ligt tussen de Maasboulevard, Biesenwal en het Bassin in het Sphinxkwartier van Maastricht. De gemeente heeft de grond in bezit en is eigenaar van de gebouwen. Het plangebied vormt onderdeel van de ontwikkelingen in het Sphinxkwartier .

Indicatieve omvang

Het totale oppervlak van de bouwlocatie binnen de gewenste contouren is iets meer dan 7000 m²



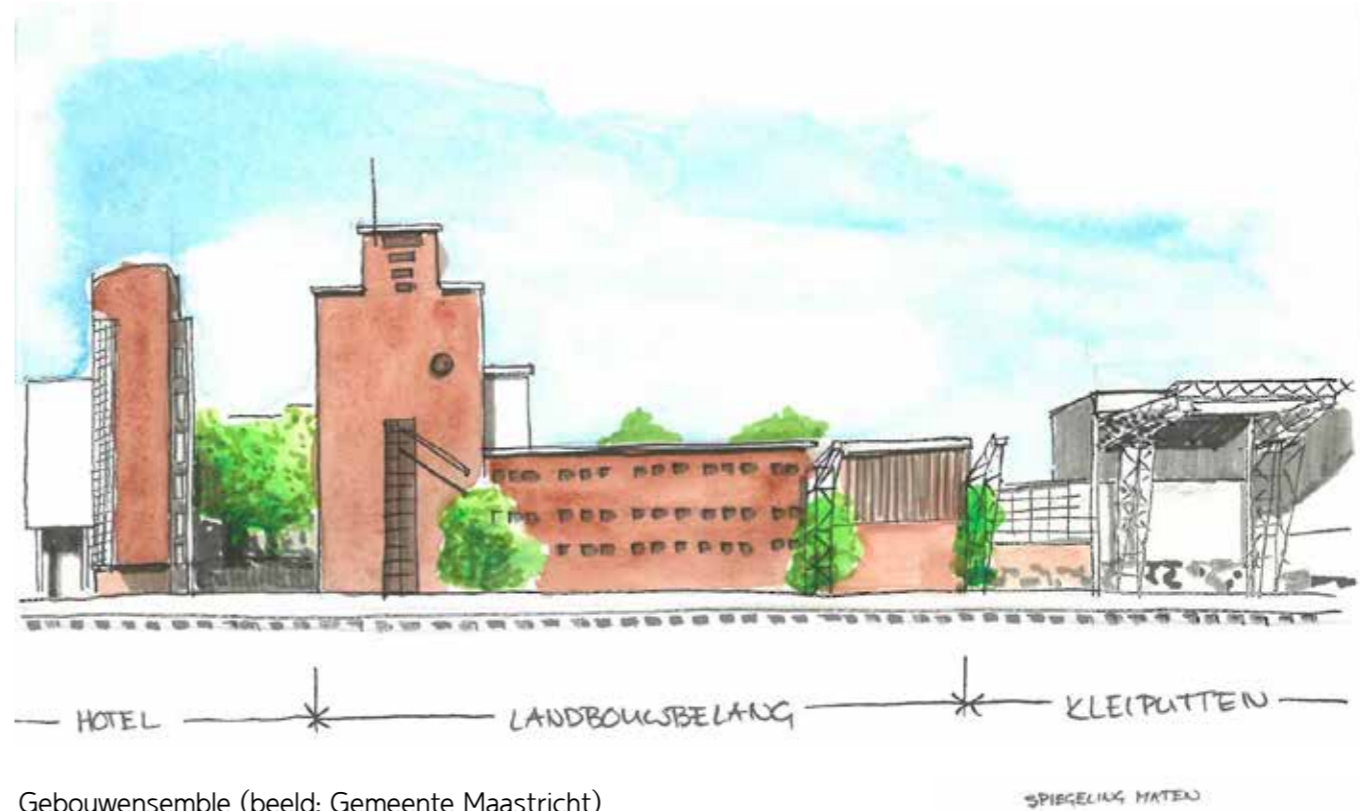
Bestaande situatie (1:500)

01 Huidige situatie

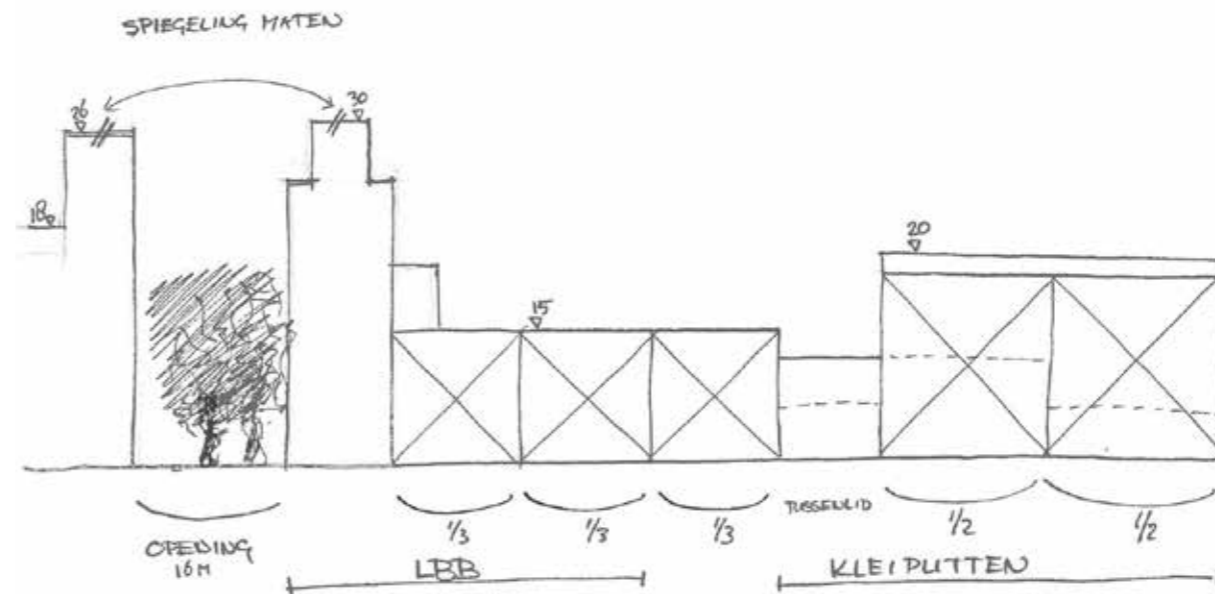
Het Landbouwbelang (LBB) is een voormalig graanpakhuis en overslagbedrijf in het Boschstraatkwartier in het centrum van de Maastricht. Het grote complex in de bocht van de Maasboulevard ligt tussen de binnenhaven Bassin en de Maas en is tegenwoordig een culturele vrijplaats. De herontwikkeling van dit gebied geeft samen met de herontwikkeling van Sappi-Zuid een goede kans om de skyline van Maastricht van een nieuwe dynamiek te voorzien.

Het huidige gebouwencomplex van het LBB kenmerkt zich door een industriële architectuur die zeer specifiek en functioneel van aard is. Door de diversiteit aan volumes ontstaat er een gedifferentieerd ruimtelijk beeld. Het is een gebied vol contrasten: de schaal van het Landbouwbelang en de kleiputten wijken af van de kleine en intieme schaal van de binnenstad van Maastricht, maar ook de harde oever van de Maaskade tegenover het Griendpark is hier een voorbeeld van.

Aan de westzijde gaat de LBB-locatie een interessante relatie aan met de gebouwen Maasboulevard 1/3/5 (ontwerp Jo Coenen), met het Lommelengebouw en met de statige gevels rondom het Bassin. Verder is het groene karakter van de Maasboulevard een kwaliteit die behouden zou moeten blijven en ook onderdeel dient te zijn van de nieuwe ontwikkeling.



Gebouwenensemble (beeld: Gemeente Maastricht)



Ritmiek en hoogtes van het huidige LBB (beeld: Gemeente Maastricht)



Zicht op het Landbouwbelang dat wordt afgeschermd door een scherm van bomen



Route langs het Landbouwbelang die in de toekomst wordt doorgetrokken over het huidige Sappi-terrein



De huidige oprit van het Landbouwbelang



Ruimte tussen het Landbouwbelang en het naastgelegen pand. Tevens de toegang tot de overdekte parkeerterrein



Zicht vanaf het Bassin



Zicht vanaf het Griendpark;



Zicht vanaf het Bassin; deze route wandelroute wordt doorgetrokken tot aan de Maaskade



Huidige kade die in de nieuwe situatie zal worden opgehoogd

**Voorgestelde contouren (1:500)
basis variant**



02 Stedenbouwkundige aandachtspunten en randvoorwaarden

Om de kwaliteit van het gebouw in relatie tot zijn context te garanderen en een goede openbare ruimte rondom het gebouw te waarborgen zijn de onderstaande stedenbouwkundige aandachtspunten en randvoorwaarden geformuleerd.

Stedenbouwkundige aandachtspunten

- Het gebouwen complex wordt een unieke en onderscheidende ontwikkeling aan de Maas, waarbij nadrukkelijk een sterke mix van wonen, commercieel en maatschappelijk programma wordt nagestreefd.
- De nieuwe ontwikkeling moet geen in zichzelf gekeerde ontwikkeling worden, maar een open en toegankelijk gebouwensemble dat qua programmering, architectonische kwaliteit en openbare ruimte een (maatschappelijke) meerwaarde oplevert voor de stad Maastricht.
- Het (deels) hergebruiken van de bestaande gebouwen en voortzetten van de huidige ritmiek en maatvoering wordt gestimuleerd en draagt bij aan het waarderen van de geschiedenis van deze locatie.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Rooilijnen

De rooilijnen geven de maximale begrenzing aan van de footprint die beschikbaar is voor de gebouwen. Ze geven de maximale positie aan van de (mogelijke) gevelvlakken. De rooilijnen zijn bepaald in relatie tot de omringende openbare ruimtes. Versterking van de relatie met de binnenstad en het Sphinxkwartier, en verbetering van de verblijfskwaliteit rondom het Bassin en aan de rivieroever zijn conform de nieuwe omgevingsvisie tot uitgangspunt genomen.

- Westzijde: de ruimte tussen de nieuwe ontwikkeling en de nieuwe route aan de Maasboulevard is een brede stoep voor voetgangers met ruimte voor grote bomen. Deze wordt deels ingericht tot een klimaat adaptieve verblijfsplek, maar biedt ook voldoende ruimte voor eventuele terrassen en bevoorrading. De rooilijn heeft halverwege een knik; de ene lijn volgt de rooilijn van het bruggetje over de sluis, de andere volgt de rooilijn van de naastgelegen gebouwen aan de Maasboulevard.
- Noordzijde: aan de noordzijde volgt de rooilijn de richting van de sluis op 14 meter afstand. De ruimte tussen de rooilijn en het monumentale sluishuisje is minimaal 3-5 meter. Deze plek is bedoeld voor fietsers en voetgangers. Ook hier is vergroening van de kade gewenst.
- Oostzijde (Maaszijde): de rooilijn aan de Maaszijde volgt de rooilijn van het huidige Landbouwbelang. De huidige kadebreedte geeft voldoende ruimte voor een nieuwe waterkering, eventuele terrassen en ontsluiting.
- Zuidzijde: aan de zuidzijde wordt de rooilijn evenwijdig aan het naast gelegen pand gelegd met afstand van minimaal 16 meter om voldoende ruimte te hebben voor een toegang naar de parkeergarage en een goede inrichting van de buitenruimte.

Plint en bouwhoogtes

- Om aansluiting te vinden bij de omringende gebouwen aan het bassin is voor nieuwbouw die grenst aan de rooilijn aan de Maasboulevard (oostzijde) een plint van max. 4 lagen (max. 14m) waarbij de hoger gelegen bouwvolumes terug liggen t.a.v. de rooilijn. De begane grond heeft een minimale verdiepingshoogte van 4,5 meter.

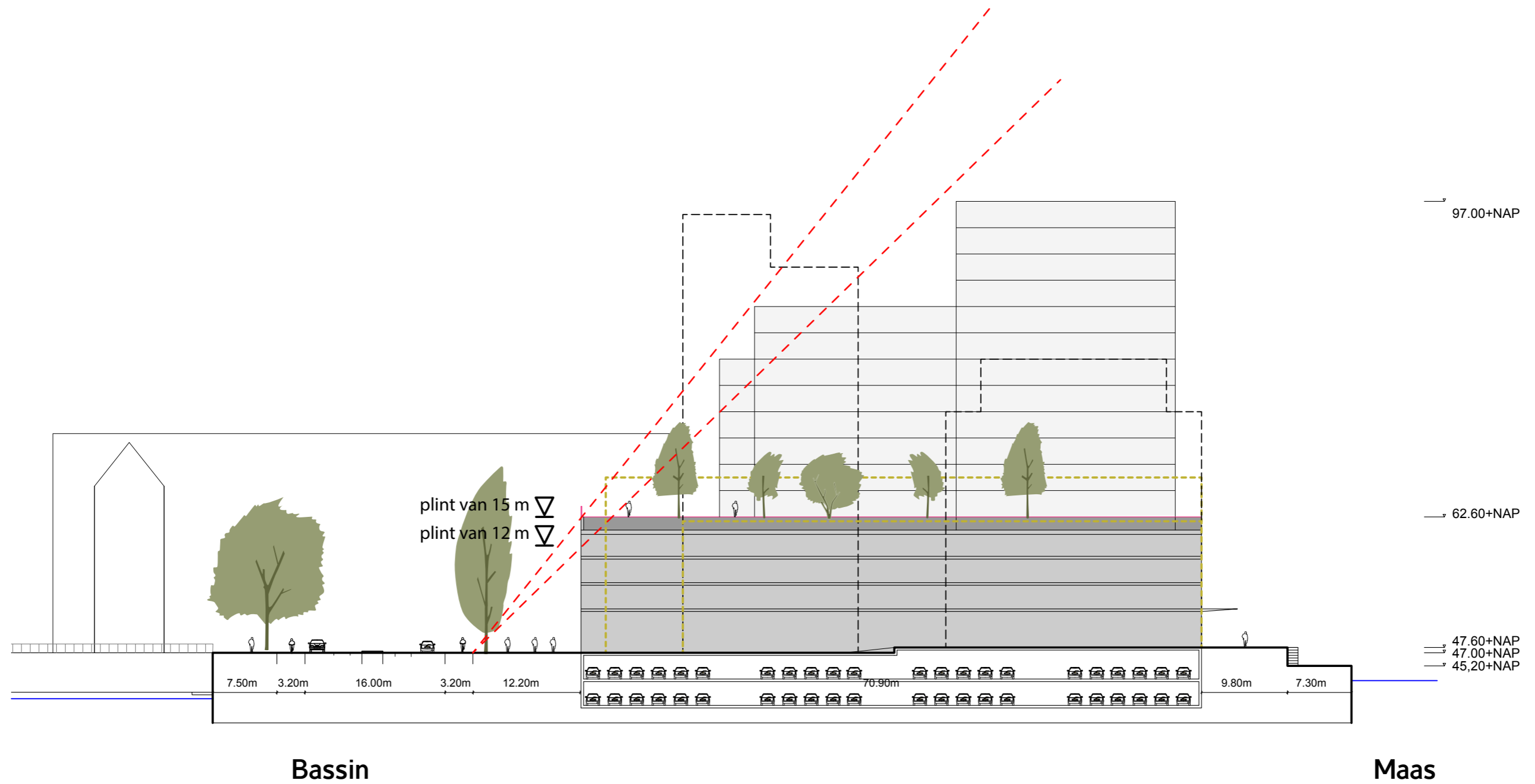


Groene torens met een brede programmering in de plint (Wonderwoods, Utrecht)



Combineren van industriële architectuur met eigentijdse architectuur (Oostenburgeiland, Amsterdam)

Principedoorsnede



- De maximale hoogte binnen de totaal ontwikkeling is 50 meter (16 bouwlagen). Het gewenste zwaartepunt van de ontwikkeling ligt aan de noordzijde. Aan de zuidzijde van de locatie is een bouwhoogte gewenst die past bij het naastgelegen pand (Maasboulevard nr. 1). De overige volumes zijn tussen de 20 en 40 meter hoog. De bouwvolumes hebben bij voorkeur verjongingen en/of een terugtrappende volumeopbouw die het samenspel met het aanwezige stadsilhouet garanderen.
- Er wordt een levendige plint en kade verwacht, die bijdraagt aan de aantrekkelijkheid en sociale veiligheid van deze plek: 50% van de plint heeft een (semi)openbare functie.

Routes

- Er moet tenminste één extra verbinding tussen de Maasboulevard en de Maaskade komen in de vorm van een openbare straat of passage (minimaal 8 meter breed). Deze route is gedacht ter plaatse van de knik in de rooilijn aan de westzijde, met een nieuwe aan te leggen voetgangersoversteek over de Maasboulevard, in het verlengde en in het zicht vanaf de hoge kade aan de zuidzijde van het Bassin. Hierdoor wordt het mogelijk een “rondje Maas-Bassin” te lopen.
- De ruimte tussen het Landbouwbelang en het naastgelegen pand (Maasboulevard 1) dient een hoogwaardige inrichting te krijgen, bij voorkeur met een openbare doorsteek naar de Maaskade (Biesenwal). Hierin dienen de ophoging van de Maaskade en de entrees naar de parkeergarages te zijn opgenomen.
- De entree naar de parkeergarage bevindt zich aan de zuidzijde van het plangebied. Hier komt een ontsluiting die is aangesloten op de oostelijke rijbaan van de Maasboulevard.

Ophoging Maaskade / Waterkering

- De locatie ligt in zijn geheel buiten het winterbed van de Maas. Om de locatie Landbouwbelang van overstroming te vrijwaren wordt een deel van de kade (tot minimaal 9 meter van de rooilijn) opgetild tot de waterkerende hoogte van 47.60 + NAP (2,30 meter boven huidig peil kade)
- De zone van 9 meter vanaf de rooilijn kan deels voor terrassen en deels voor vergroening worden gebruikt. De kade wordt ingericht als verblijfsgebied. De (bestaande) lage kade en de (nieuwe) hoge kade dienen visueel en functioneel zo goed mogelijk met elkaar te worden verbonden. Ze moeten samen een logisch en uitnodigend vervolg bieden op de lage wandelroute langs de Maas (Wilhelminakade)
- De nieuwe ontwikkeling vangt in het gebouwencomplex het hoogteverschil op tussen de Maasboulevard (47m+NAP) en de Maaskade (47.6m+NAP)

Richtingen

- De bouwmassa's volgen bij voorkeur hoofdzakelijk de richtingen loodrecht op de Maas en reageren deels op de aangegeven rooilijnen/richtingveranderingen aan de zijde van het Bassin. De massaopbouw dient de leesbaarheid van de openbare ruimtes aan alle zijden te versterken.

Alzijdigheid en entrees

- De gebouwen zijn alzijdig. Dat betekent dat alle gevels gelijkwaardig aan elkaar zijn en dat er meerdere entrees rondom het complex aanwezig zijn die de toegankelijkheid van de gebouwen stimuleren.



Stimuleren van aantrekkelijke routes tussen de Maasboulevard en de Maaskade (Little C, Rotterdam)



Actieve programmering van de plint (NDSM-werf, Amsterdam)



Bepanting van de dakterrassen zichtbaar vanaf de begane grond (Medina, Eindhoven)



Dak als getrapte siertuin (Awaji Yumebatai, Japan)



Vergroening van de kade (Westerkade, Rotterdam)



Industrieel silhouet voortgezet met nieuwbouw (Katendrecht, Rotterdam)



Industriële structuur ingeklemd tussen nieuwe woon- en kantoorgebouwen (Oostenburgeiland, Amsterdam)

- De entree van de parkeergarage ligt aan de zuidzijde van het complex, en dient ook voor de ontsluiting van de parkeervoorzieningen van het bestaande pand Maasboulevard 1. De tussenruimte moet hoogwaardig worden ingericht en moet de gewenste loopstroom naar de Maaskade niet verstoren.
- Grootschalige expeditie van winkels en functies moet volledig intern in het complex worden opgelost. Dit mag niet exclusief langs één van de gevels aan de openbare ruimte plaatsvinden.

Gewenst silhouet

- Gezien vanaf de Maas vormt het silhouet van de nieuwe ontwikkeling een respectvolle en logische, maar aansprekende voorzetting op de skyline van Maastricht. Het bemiddelt tussen de industriële grootschaligheid van het Sappi-terrein en de kleinschaligheid van de historische binnenstad. Het houdt rekening met het zicht vanaf de overzijde van de Maas en vanaf de bruggen op het karakteristieke silhouet op de stad.
- Gezien vanaf het Bassin wordt een gevarieerd, luchtig en groen beeld gewenst, dat de ruimtelijke eenheid van deze plek versterkt. Hoogteverschillen en vertrappingen van de gebouwen en verjongingen (het naar boven toe afnemen van de bouwmassa) zorgen voor dit beeld. De bouwmassa's helpen om het Bassin - het "vierde stadsplein" op de linker-oever - als herkenbaar stedelijk interieur af te maken.

Vijfde gevel

- De vijfde gevel (het daken landschap) moet een groene en landschappelijke uitstraling krijgen en bijdragen aan de ruimtelijke beleving vanuit het interieur van de gebouwen en beleefbaar zijn vanaf de publieke ruimte.



Het dak als landschappelijke voortzetting (Acros building,, Japan)



Diversiteit aan verschillende bouwvolumes en hoogtes levert een dynamisch beeld op (Little C, Rotterdam)



De plinten zouden op sommige plekken een voortzetting kunnen zijn van de openbare ruimte (Ru Paré Community, Amsterdam)



Het bestaand gebouw zou als doorgang kunnen dienen tussen Maasboulevard en Maaskade (Les machines de l'île)



03 Randvoorwaarden en aandachtspunten openbare ruimte

Een belangrijk onderdeel van de tender is de herinrichting van het openbare gebied binnen de plangrens. In de directe omgeving (het studiegebied, zie tekening) is de context sterk in ontwikkeling; met name aan de zijde van de Maasboulevard. De opgaven voor de openbare ruimte die hieruit voortvloeien zijn uitgewerkt in twee plankaarten; een basisvariant en een optimale variant.

Basis variant

Deze variant (blz. 16) beschrijft de opgaven die binnen de plangrens vallen. Deze gelden als randvoorwaarden conform het Programma van Uitgangspunten. In de basisvariant zijn het vastgestelde tramontwerp van Arcadis en het verkeersontwerp voor Sappi ZW van Movares het uitgangspunt voor de herinrichting van de Maasboulevard.

Optimale variant

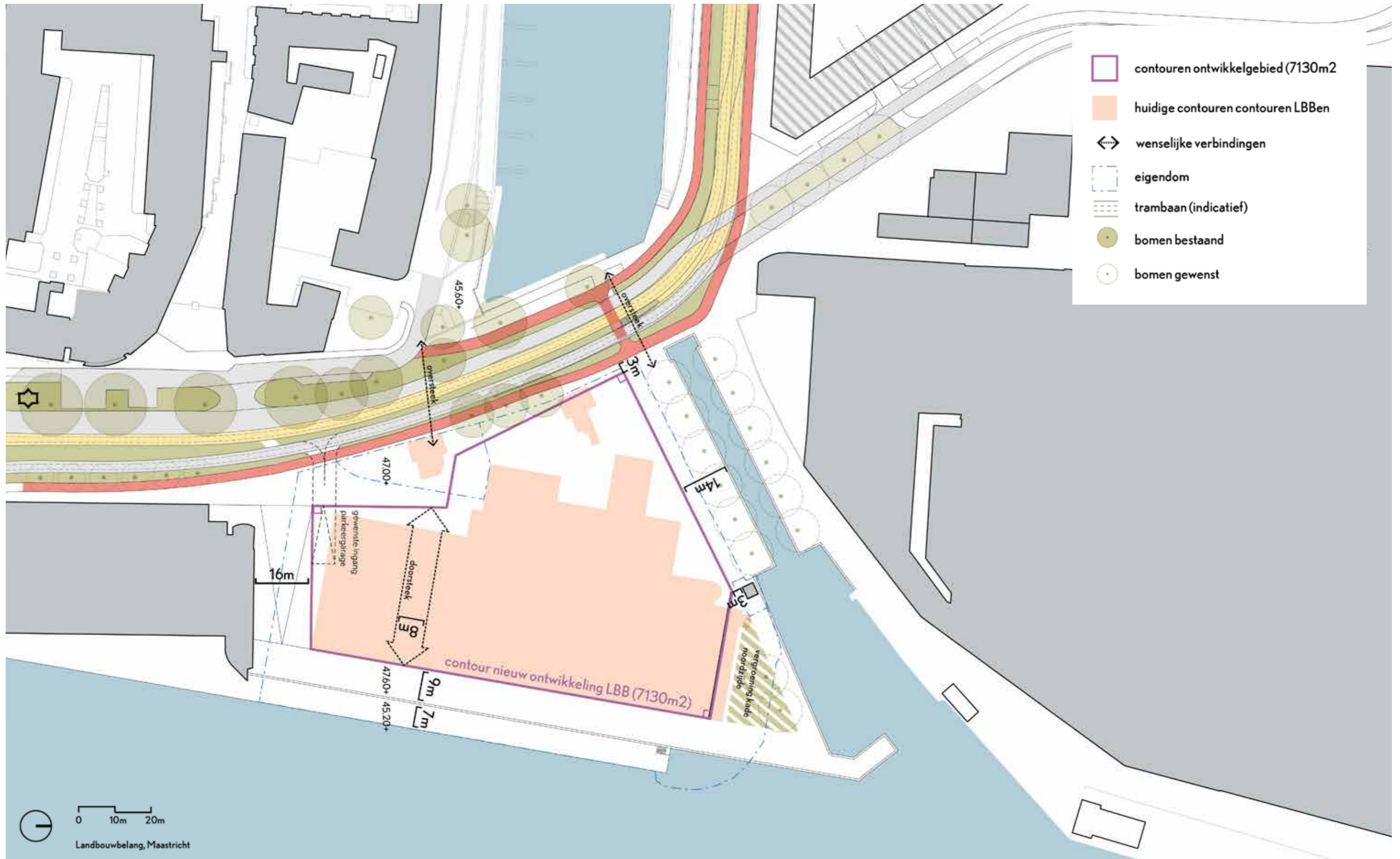
De optimale variant (blz. 17) geeft de gewenste situatie weer, waarbij de opgaven binnen de plangrens en het studiegebied optimaal op elkaar worden afgestemd. De rijbanen van de Maasboulevard worden ongeveer 3 meter in westelijke richting opgeschoven om te komen tot een gestrekte lijnvoering. Ook worden opgaven benoemd voor de aansluitingen van routes, oversteekplaatsen, kades, groenstructuren en belendende kavels. In het kader van de dialoofase zullen de definitieve randvoorwaarden worden vastgesteld voor de opgaven die de plangrens overschrijden.

Totaalbeeld en aspectkaarten

In de twee overzichtskaarten (blz. 16, 17) zijn de verschillende ontwikkelingen in de omgeving samengevoegd waardoor in één beeld de toekomstige context en de kansen voor optimalisering duidelijk worden. De aspectkaarten thematiseren de opgaven en geven inzicht in de beoogde ruimtelijke doelen, onderscheiden naar randvoorwaarden (basisvariant) en gewenst (optimale variant).

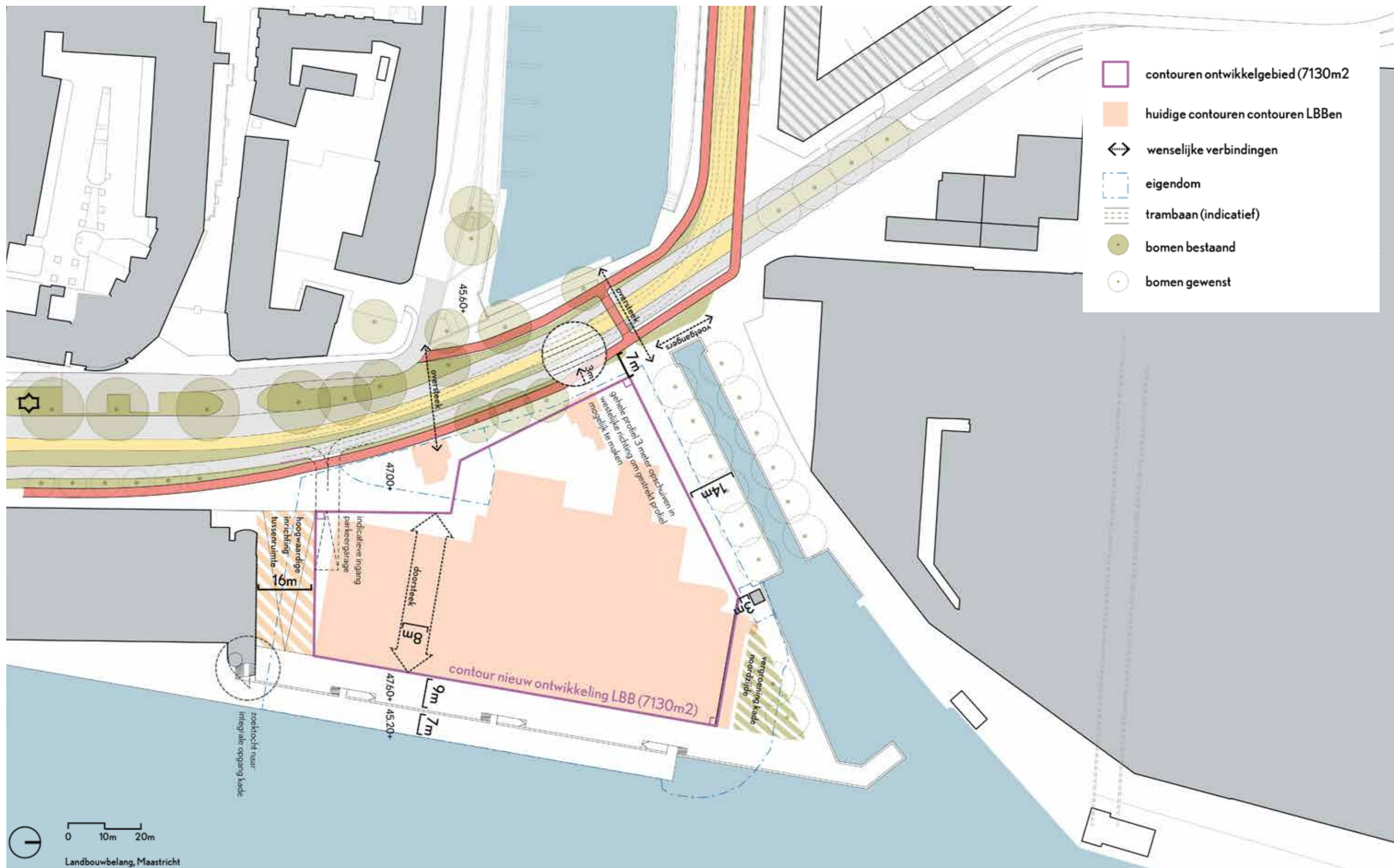


Openbare ruimte basisvariant



Openbare ruimte optimale variant

(Wordt 'in dialoofase' nog aangepast/definitief gemaakt)



Opgaven openbare ruimte aspectkaarten



Continuïteit stadsentree / Maasboulevard

De (verlengde) Maasboulevard wordt hoofdverkeersontsluiting van de binnenstad en heeft de ruimtelijke kwaliteit van een echte stadsentree

Basis variant

Bij de uitwerking zijn de volgende randvoorwaarden leidend:

1. Continuïteit van begeleidende bomenrijen van Sappi Zuidwest tot aan Maastrichter Grachtstraat
2. Sfeer van de openbare ruimte van weg en verkaveling
Landbouwbelang is die van de binnenstad (graniet kleinplaveisel, straatmeubilair, verlichting, etc.)

Optimale variant

Aanvullend op de basisvariant zijn de volgende wensen leidend:

1. Vrijspelen van historische brug sluis 20 voor de voetganger
2. Inzetten van extra ruimte voorgebied bij locatie
Landbouwbelang voor kwaliteit voetgangersroute en groen



Ruimtelijke relaties / doorzichten

Relatie Sphinxkwartier/Bassin met de Maasoever wordt versterkt met doorzichten en wandelroutes

Basis variant

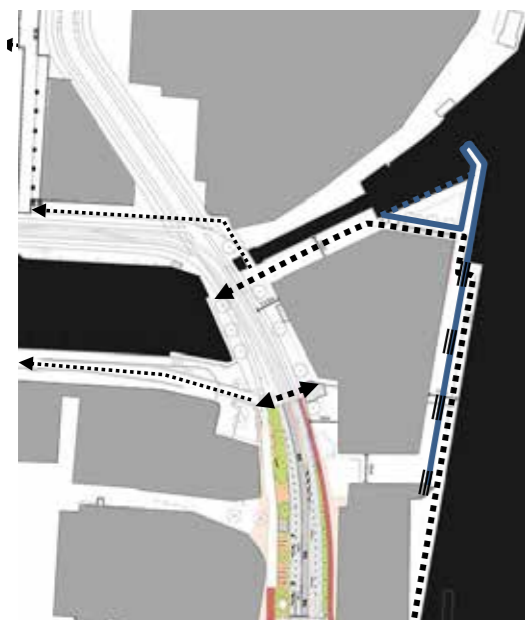
In de basisvariant zijn de volgende randvoorwaarden leidend:

1. Grotere samenhang van Maas en Bassin vormgeven door herinrichting Sluis 20 met begeleidende bomenrijen. Positie van de voetgangersoversteek ligt in het verlengde van zuidkade van de sluis
2. Minimaal 1 extra ruimtelijke verbinding tussen Bassin en Maas, in het verlengde c.q. zichtlijn van de hoge kade zuidzijde Bassin, door het bouwvlak heen.

Optimale variant

Aanvullend op de basisvariant zijn de volgende wensen leidend:

1. Het symmetrisch inrichten van sluis 20; dus ook aan Biesenwegzijde
2. Extra voetgangersoversteek over de Maasboulevard ter plaatse van verbinding Bassin-Maas, in het verlengde van de hoge kade Bassin en de doorsteek door het bouwvlak.



Maasoever, waterkering, kades

De ruimtelijke continuïteit en de openbare toegankelijkheid van de Maasoevers is het leidende principe. De stenige kades van Biesenwal en Sluis 20 verbinden het Sphinxkwartier/Bassin met de Maaspromenade/Wilhelminakade en de historische bruggen

Basis variant

In de basisvariant zijn de volgende randvoorwaarden leidend:

1. realisatie van een hoge kade in het verlengde van de noordelijke waterstroom-begeleiding, parallel aan het bouwvlak LBB, tot aan Maasboulevard 1. Vervangen talud zuidoever havenmond door kade op hoogte
2. garanderen continuïteit wandelroute Maaspromenade - Wilhelminakade - Sluis20. Hiertoe minimaal 3 trappen/hellingbanen opnemen die het hoogteverschil overbruggen die functioneel en visueel aansluiten op de hoofdroutes door het gebied

Optimale variant

Aanvullend op de basisvariant zijn de volgende wensen leidend:

1. gedeeltelijk dempen havenmond t.b.v. extra verblijfskwaliteit en een groen accent op de kop van de locatie
2. verbeteren van de ruimtelijke continuïteit van de Maaskade door de visuele vernauwing bij Maasboulevard 1 op te heffen of te verzachten



Tussenruimte; ontsluiting en parkeren

De ruimte tussen het bouwvlak LBB en Maasboulevard 1-3 dient ruimtelijk sterk te worden verbeterd. De huidige, verdiept gelegen parkeerbak heeft geen kwaliteit en belemmert de doorgaande voetgangersroute langs de Maasboulevard.

Basis variant

In de basis variant zijn de volgende principes leidend:

1. het overdekken van de huidige parkeerplaats op het niveau van de hoge kade en herinrichten op kwaliteitsniveau binnenstad
2. gecombineerde in- en uitrit voor Maasboulevard 1-3 en de locatie Landbouwbelang

Optimale variant

Aanvullend op de basis variant zijn de volgende wensen leidend:

1. parkeren voor LBB en Maasboulevard 1-3 combineren in een gezamenlijke voorziening als onderdeel van de ontwikkeling LBB
2. tussenruimte gebruiken t.b.v. ontsluiting hoge kade langs de Maas (voetgangers; eventuele nooddiensten)
3. oplossing voor de relatie tussen de hoge en de lage kade combineren met een doorsteek door bruine schijf van Maasboulevard 1.



Sferen, groen en materialisatie

In sfeer en materialisatie is er een duidelijk contrast tussen enerzijds de wereld van de Maasboulevard en de historische binnenstad, en anderzijds de maritieme/industriële wereld van de kades van de Maas, sluis 20 en het Bassin.

Basis variant

In de basis variant zijn bij uitwerking zijn de volgende randvoorwaarden leidend:

1. Langs de Maasboulevard continuïteit van boombeplanting. Behoud van zoveel mogelijk monumentale bomen. Aanvullende laanbeplanting voor Maasboulevard 1-5 langs en tussen de twee gewenste ruimtelijke doorsteken
2. Kades van Sluis 20 in de bomen zetten zoals bij sluis 19 verderop aan Zuid Willemsvaart
3. Omgeving Maasboulevard en de bouwlocatie Landbouwbelang hebben de sfeer van de binnenstad met bijbehorende graniet kleinplaveisel, verlichting, straatmeubilair en detaillering
4. De kades van Maasoever, sluis 20 en Bassin zijn ruwer en ruiger en hebben basalt bestrating, kade voorzieningen en detaillering

Optimale variant

Aanvullend op de basis variant zijn de volgende wensen leidend:

1. groenaccent op gedempte deel van havenmond
2. betekenisvol behoud van kade installaties als verwijzing naar industriële geschiedenis



04 Architectonische aandachtspunten

- De architectuur van de nieuwe ontwikkeling moet een bijdrage leveren aan de stedenbouwkundige betekenis en identiteit van de betreffende plek en van de omringende openbare ruimte.
- De verschijningsvorm van de architectuur verhoudt zich qua ritmiek, compositie en geleding tot het industriële verleden van het Sphinkwartier, zonder dat het historiserend is. De architectuur moet bijzonder zijn zonder zich af te zetten tegen de omgeving.
- Hergebruik van (delen van) de bestaande gebouwen, die als waardevol erfgoed zijn aangemerkt, dient met grote zorgvuldigheid te worden overwogen. Het kan een extra laag van betekenis en waarde aan het gebied toevoegen.
- Het casco van de gebouwen is flexibel en heeft overmaat. Daardoor stijgt de toekomstbestendigheid. Met name voor de begane grond is dit erg belangrijk. Op de verdiepingen moet flexibiliteit ertoe leiden dat de woontypologie kan veranderen liefst zelfs in commerciële of maatschappelijke functies en andersom.
- De locatie als geheel wordt energieneutraal en met geen of minimale CO₂/NO_x uitstoot.

Duurzaamheid vormt een integraal onderdeel van architectuur en stedenbouwkundige compositie :

- energie: tenminste aardgasloos en de eisen voor tenminste bijna energie neutrale gebouwen (BENG)
- circulariteit: beperken en hergebruiken van afvalstromen
- klimaatadaptatie en natuurinclusief: reduceren hitte-stress en vergroten biodiversiteit
- gezondheid en comfort: gezonde leef- en werkomgeving in de gebouwen

Naast bovenstaande specifieke randvoorwaarden en wensen, wordt ook aandacht verwacht voor algemene aandachtspunten voor architectonische kwaliteit:

- Karakter (uitstraling, identiteit, atmosfeer; onderscheidend vermogen; passend bij de stad; tijdgeest)
- Architectonische opzet (ruimtes en volumes, typologie, interieur en exterieur, gevelbeeld en doorsnedes, materiaal, detaillering)
- Relatie met de omgeving (openbare ruimte, ruimtesoorten, verhouding openbaar-privé, materialisering)
- Kwaliteit van de plattegronden (woningen, gebruiksruides, maar ook entrees, gangen, portieken, buitenruimtes; ruimtelijkheid en bruikbaarheid)
- Logistiek (hoe vindt je als bewoner of bezoeker je weg in het gebied/ het gebouw, "verwelkoming", overzicht en oriëntatie)
- Techniek en Constructie (Logica, efficiëntie, haalbaarheid)
- Ruimtelijke duurzaamheid (heeft het plan een structuur die in de loop van de tijd wisseling van gebruik mogelijk maakt?)



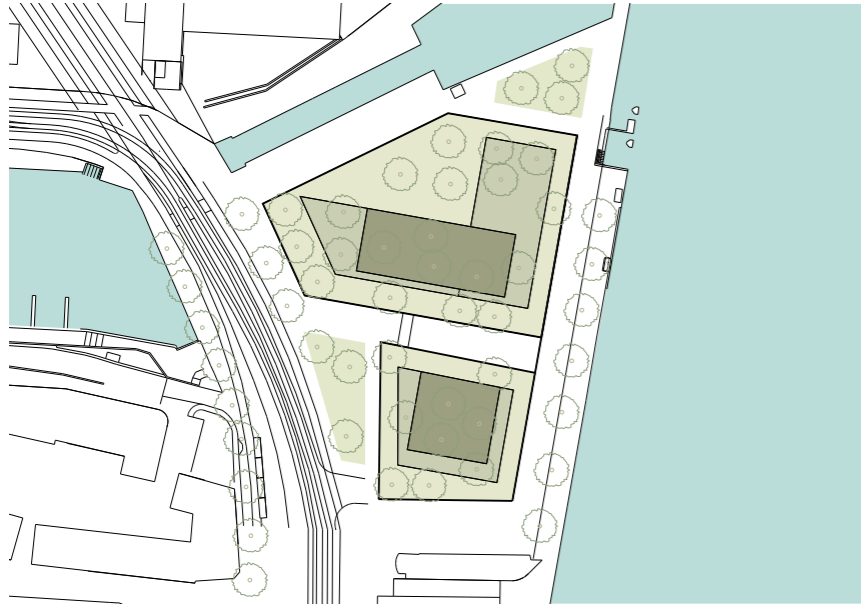
Industrieel verleden als inspiratie voor nieuwe gebouwen (NDSM, Amsterdam)



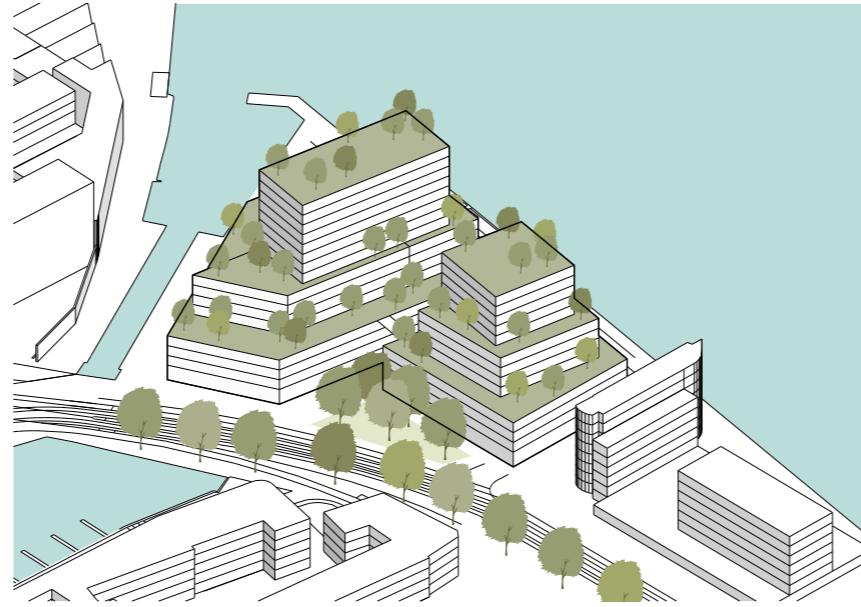
Sawa, Rotterdam: houten woontoren met veel groen en collectieve tuin



Nieuwbouw boven op oud pakhuis (Fenix, Rotterdam)



Model 1



Model 2



05 Twee modellen

Hierna worden twee ruimtelijke modellen getoond die op indicatieve wijze laten zien wat er op de locatie van het Landbouwbelang ontwikkeld kan worden. De modellen hebben geen status en zijn slechts een vrijblijvende en globale illustratie van de ruimtelijke condities van deze plek. De varianten laten enkel zien dat er binnen het plangebied, in combinatie met de ruimtelijke uitgangspunten, meerdere ontwerprichtingen denkbaar zijn.

Belangrijk uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling is dat de architectuur aansluiting zoekt bij het industriële verleden en de context van de plek, zonder te historiseren. Ook zal er op innovatieve manier gezocht moeten worden naar een ruimtelijke opzet waarbij openbare ruimte, stedenbouw, architectuur en programma elkaar versterken.

Model 1 - Krachtige plint met twee groene torens

In een eerste model wordt de locatie opgeknipt in twee bouwblokken met een straat ertussen. Dit zorgt voor meer daglicht en daardoor meer flexibiliteit qua programma. De twee blokken zijn hebben een plint van 4 lagen (dit sluit aan bij de gebouwen in het Bassin). Er zit een zwaar programma in de plint (horeca, winkels, onderwijs, kantoren etc.) met woonprogramma erboven. De maximale hoogte van het noordelijke blok is 50 meter. Door de verjonging van het gebouwwolume ontstaan er terrassen waar bomen en planten op kunnen groeien die bijdragen aan het groene beeld vanaf de Bassin- en Maasoeverszijde.

Model 2 - zes torens met een doorwaadbare openbare ruimte

Het tweede model bestaat uit meerdere kleine torens die binnen de bestaande ritmiek van het huidige Landbouwbelang zijn gepositioneerd. Door dit te doen ontstaat er een gevarieerd silhouet, maar ook een doorwaadbare publieke ruimte, omdat de ruimtes tussen de torens looproutes vormen tussen de Maaskade en Maasboulevard. Hier kan relatief veel woonprogramma in worden gerealiseerd, doordat er meer geveleppervlak (dus daglicht) is. In de plinten is ruimte voor commerciële voorzieningen en horeca. In dit model wordt er een bestaande loods behouden die als openbare route kan dienen, maar ook geprogrammeerd kan worden voor bijvoorbeeld cultureel programma.

Colofon

Titel	Stedenbouwkundige randvoorwaarden Landbouwbelang Maastricht (concept)
Datum	Oktober 2021
In opdracht van	Gemeente Maastricht
Contact	Ziegler Branderhorst Stedenbouw en Architectuur Coolhaven 96a 3024 AG Rotterdam 010 - 465 2036 info@zieglerbranderhorst.nl www.zieglerbranderhorst.nl