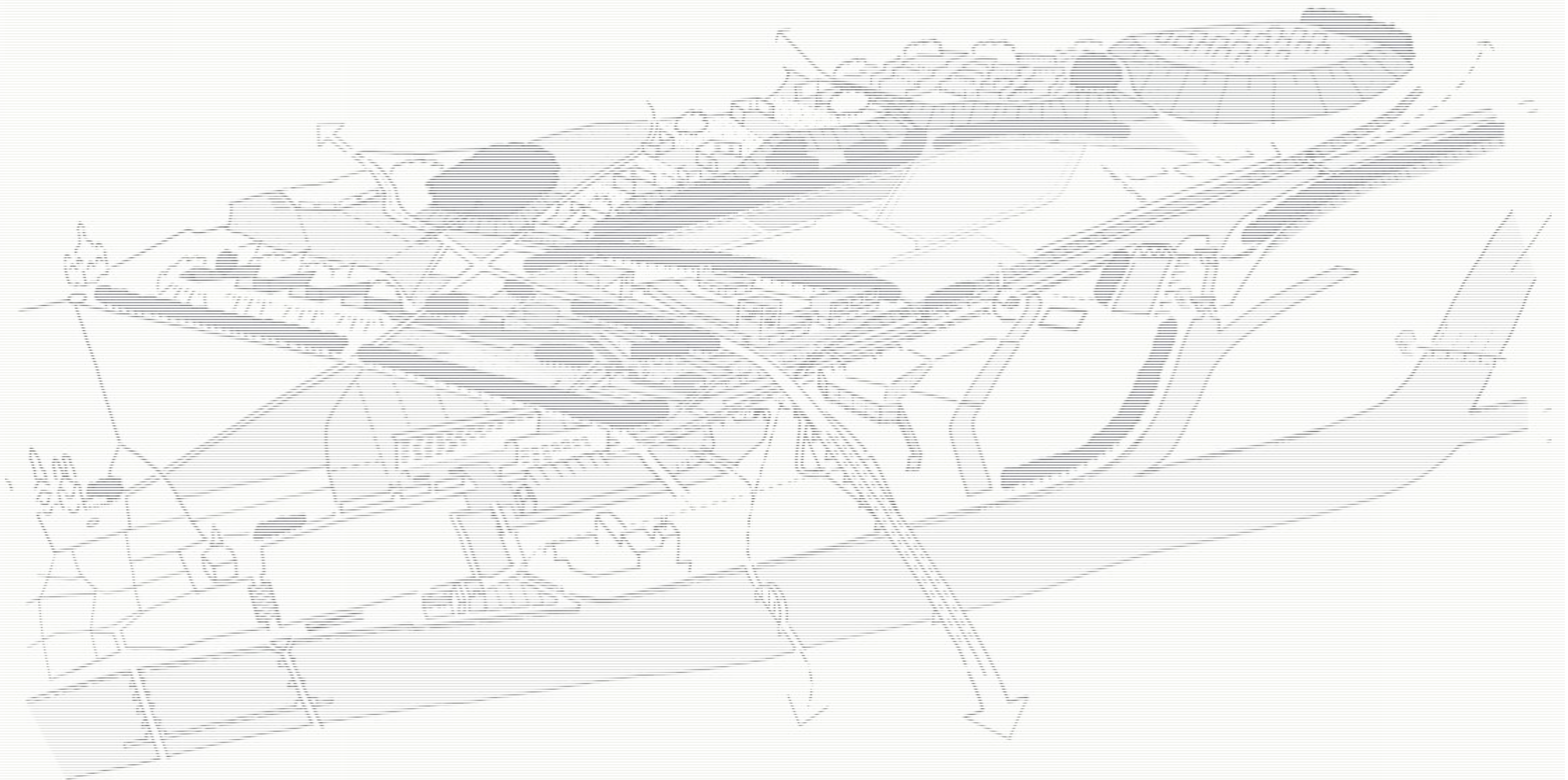


GDV / PDV Belvédère.

Maastricht

27 september 2011



PALMBOUT
Urban Landscapes.

GDV / PDV Belvédère.

Maastricht

27 september 2011

Inhoudsopgave

00	Inleiding	06
01	Belvédère in de stad	08
02	Herijking masterplan Belvédère	10
03	Verbinding binnenstad - GDV Sphinx - PDV Boscherveld	12
04	GDV Sphinx	14
05	De positie van de PDV op het Boscherveld	16
06	PDV, eindbeelden in twee varianten	18
07	Ruimtelijk eindbeeld, programmatische capaciteit	20
08	Strategie; stapsgewijze ontwikkeling	22
09	De Lage frontweg als oprijlaan	24
10	Frontenpark: voorbeelden en maatvergelijking	26
11	Frontenpark als bestemming	28
12	Noorderbrug noord, fase 1, 2012-2014	30
13	Noorderbrug noord, fase 2, 2014-2018	32
14	Eindbeeld, Noorderbrug noordelijk tracé	34
15	Noorderbrug zuid, fase 1, 2012-2014	36
16	Noorderbrug zuid, fase 2, 2014-2018	38
17	Eindbeeld, Noorderbrug zuidelijk tracé	40
18	Referenties PDV	42

00 Inleiding

In voorliggende studie worden de mogelijkheden voor de realisatie van PDV en GDV in Belvédère onderzocht. Hoewel de opgave voor de realisatie van het raamwerk van infrastructuur is gebleven, is de programmatische opgave voor met name Belvédère Buiten de singels sterk veranderd als gevolg van de stedelijke programmering woningbouw. Daarom vind een heroriëntatie op mogelijke functies voor het gebied plaats, vooruitlopend op de gehele herijking van het Masterplan (programmatisch, ruimtelijk, financieel) en de verdere uitwerking van de infrastructuur conform het RMP-Noord. Het is vooral een ruimtelijk - programmatische studie die de potentie van het gebied voor een aantrekkelijke PDV-locatie onderzoekt en beschrijft. Er is rekening gehouden met twee mogelijk tracévarianten voor de aanlanding van de noorderbrug; 4 NOORD (conform Masterplan 2004) en 4 ZUID (voorkeursvariant conform RMP).



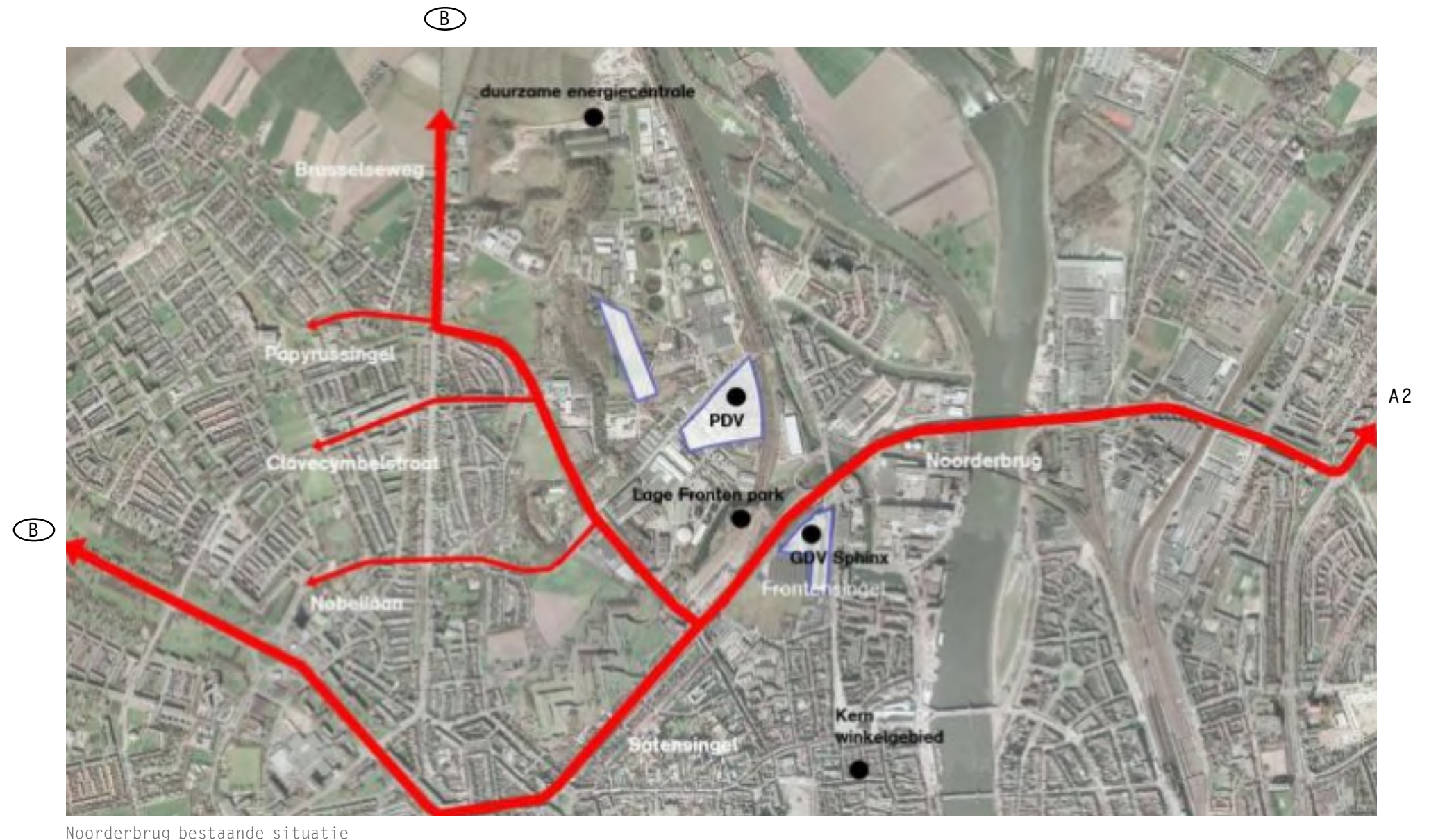
01 Belvédère in de stad

RUIMTELIJK MOBILITEITSPLAN MAASTRICHT NOORD

In het RMP wordt ingezet op structurele verbetering van de bereikbaarheid van de Maastrichtse binnenstad en Maastricht Noord-west door betere benutting van de bestaande Noorderbrug en het verleggen van de aanlanding conform het masterplan Belvédère. Hierdoor worden regionaal en binnenstedelijk verkeer van elkaar gescheiden.

De ruimtelijke condities voor het Bosscherveld en de Sphinxlocatie veranderen daardoor ingrijpend. Midden in het Bosscherveld ontstaan zichtlocaties aan de belangrijkste entree van de stad. Door het vrijgespeelde Frontenpark ontstaan aan weerszijden prachtige woonlocaties; Frontenkwartier (op termijn) en Sphinx.

De gebiedsontwikkeling moet ruimtelijke kwaliteiten en programmatische kansen aan elkaar koppelen.

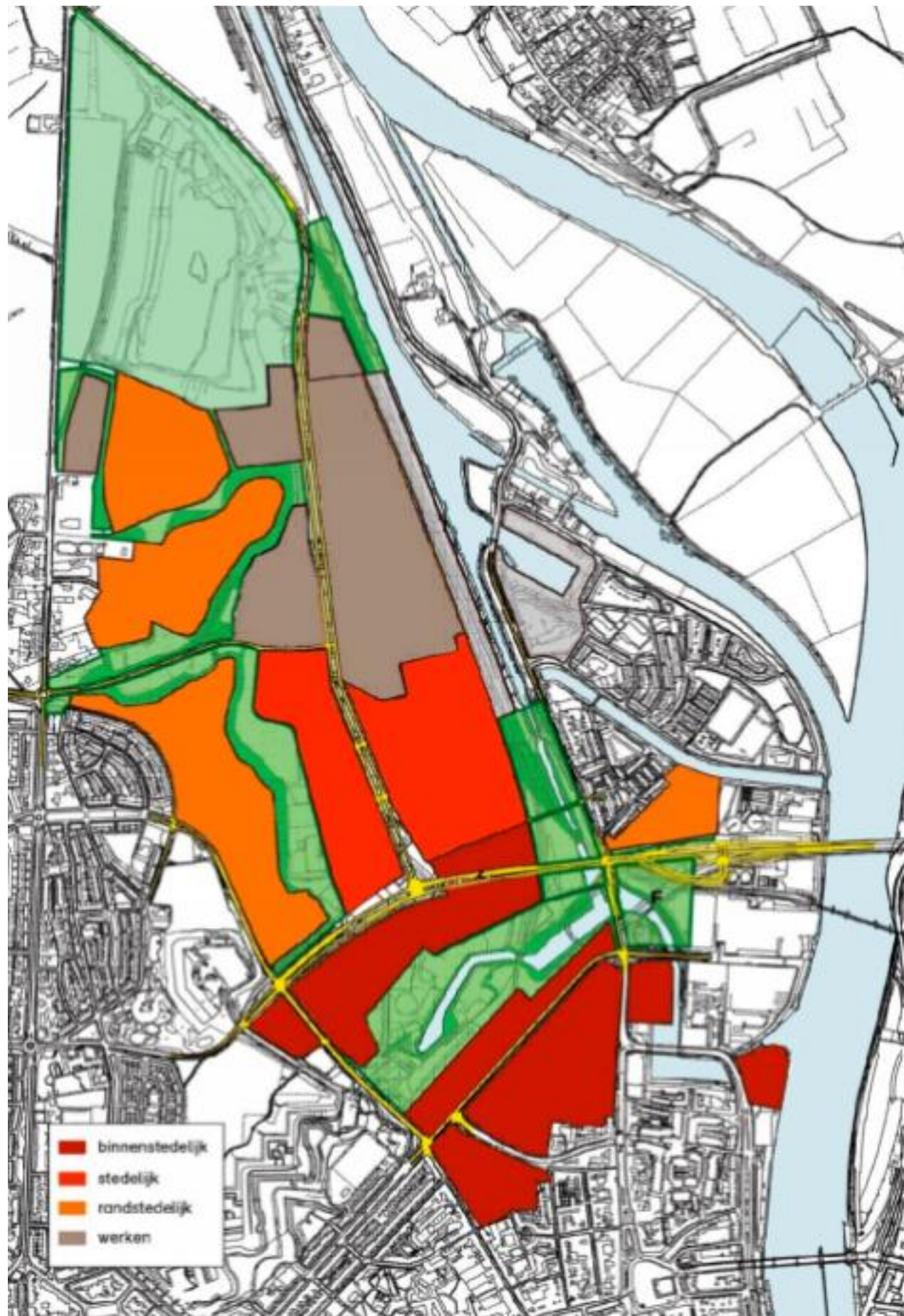


Noorderbrug bestaande situatie

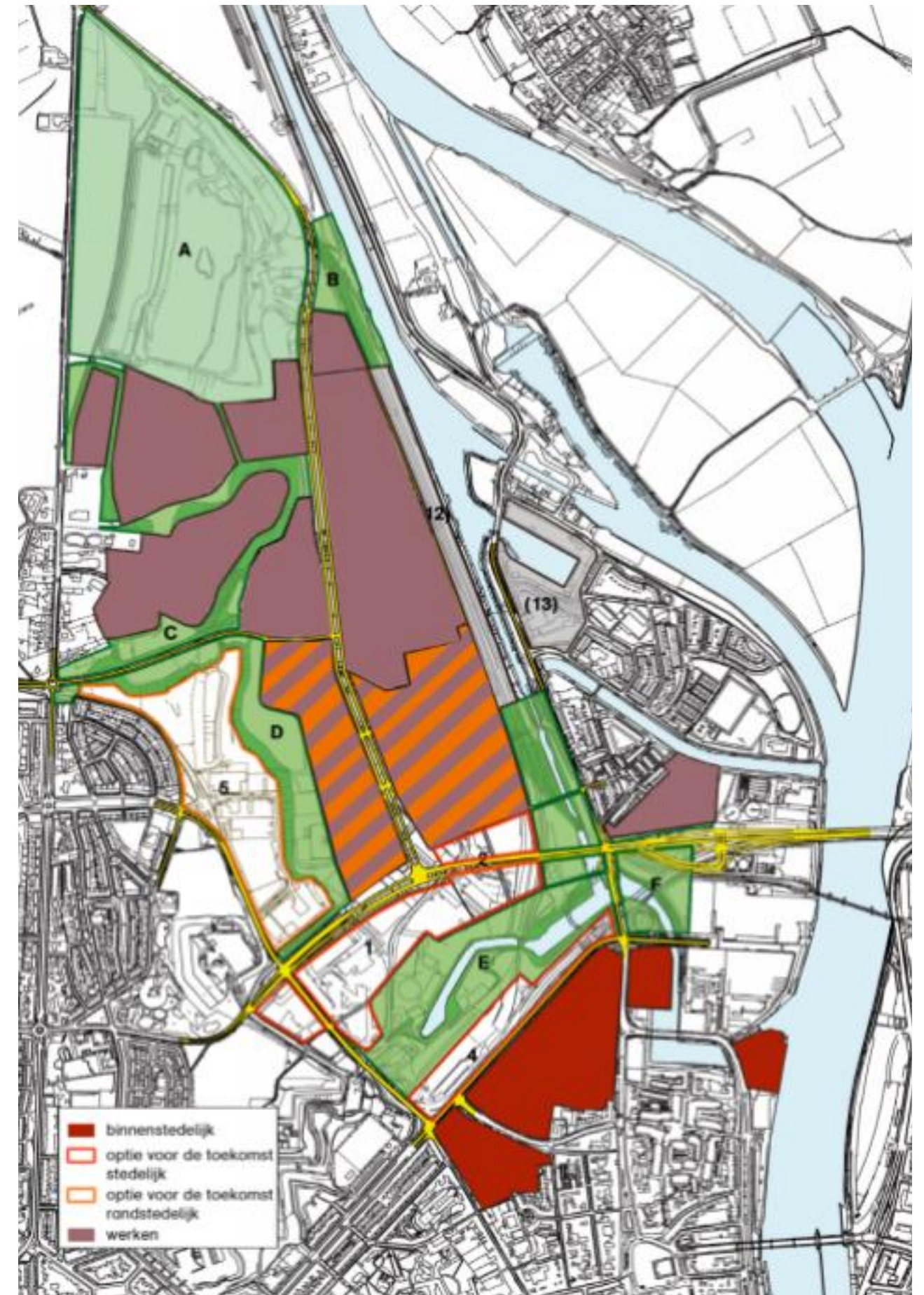


02 Herijking masterplan Belvédère

Binnen het raamwerk van het masterplan verschieten de deelgebieden van kleur als gevolg van de nieuwe stedelijke opgave. Ondanks de aanwijzing als een van de brandpunten van stedelijke ontwikkeling is er een veel kleinere opgave voor woningbouw en kantoren. Binnensingel (Sphinx, Nutsbedrijven, LBB) wordt nog ontwikkelt als binnenstadsmilieu met een relatief hoge dichtheid. Een gemengd stedelijk gebied met de nadruk op wonen, GDV, kennis en cultuur. Voor het gebied Buiten de singels (Frontenkwartier, Bellevue) worden de woondichtheden naar beneden bijgesteld. In plaats van binnenstedelijke worden stedelijke of stadsrandmilieus voorgesteld. Voor de Steilrand-noord en het Bosscherveld (ten noorden van de nieuwe aanlanding van de Noorderbrug) worden alternatieve programma's voor wonen onderzocht. Onderhavige studie onderzoekt de mogelijkheden van PDV als alternatief voor bedrijfs-terrein herontwikkeling. Daarnaast is er ruimte voor andere functies die gebaat zijn bij een zeer goede auto-bereikbaarheid. Het meest noordelijke gedeelte kan zich ontwikkelen tot 'duurzaamheidspark' met de Duurzame Energie Centrale Limburg (DECL) als motor.



masterplan Belvédère 2004



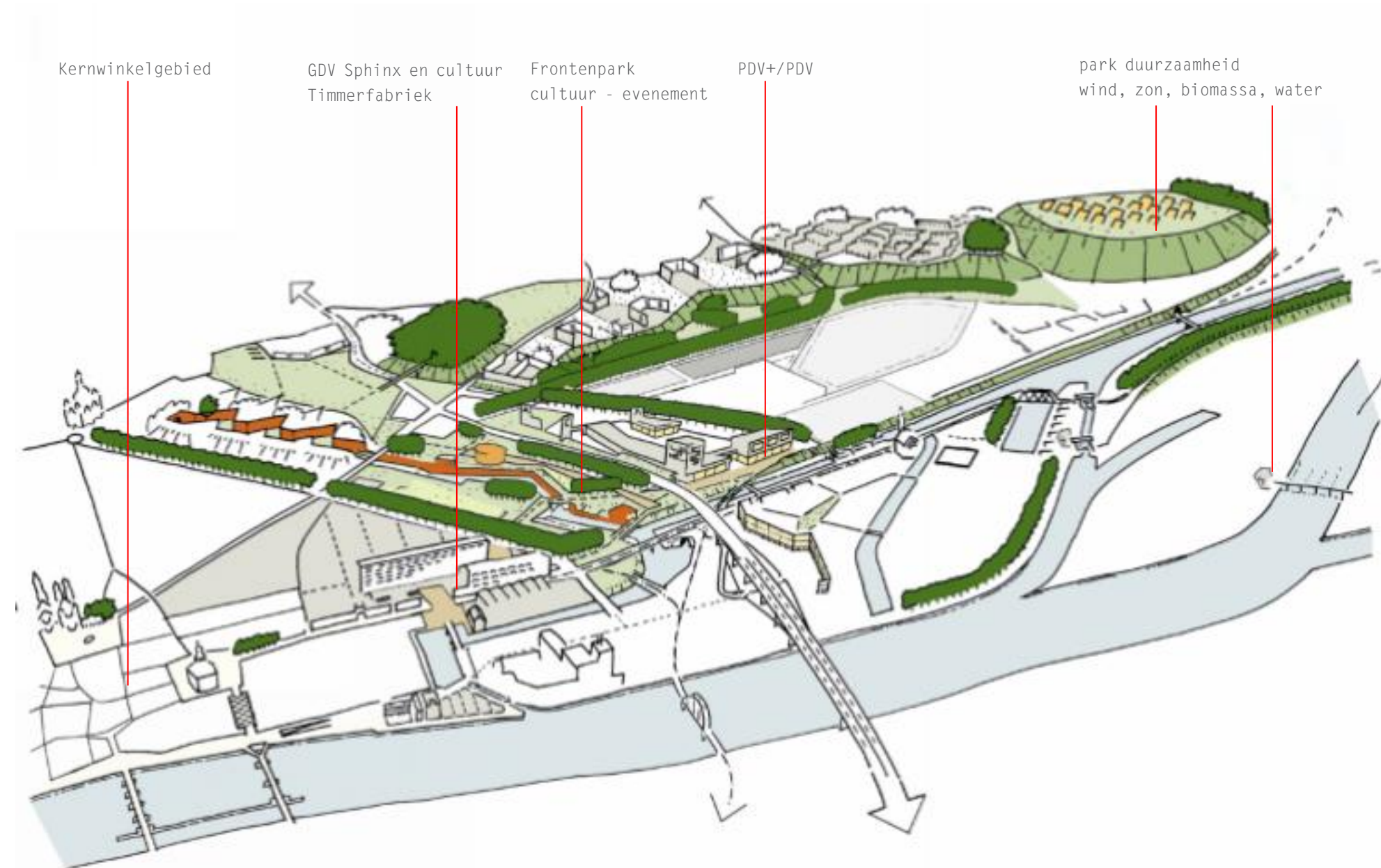
herijking masterplan Belvédère

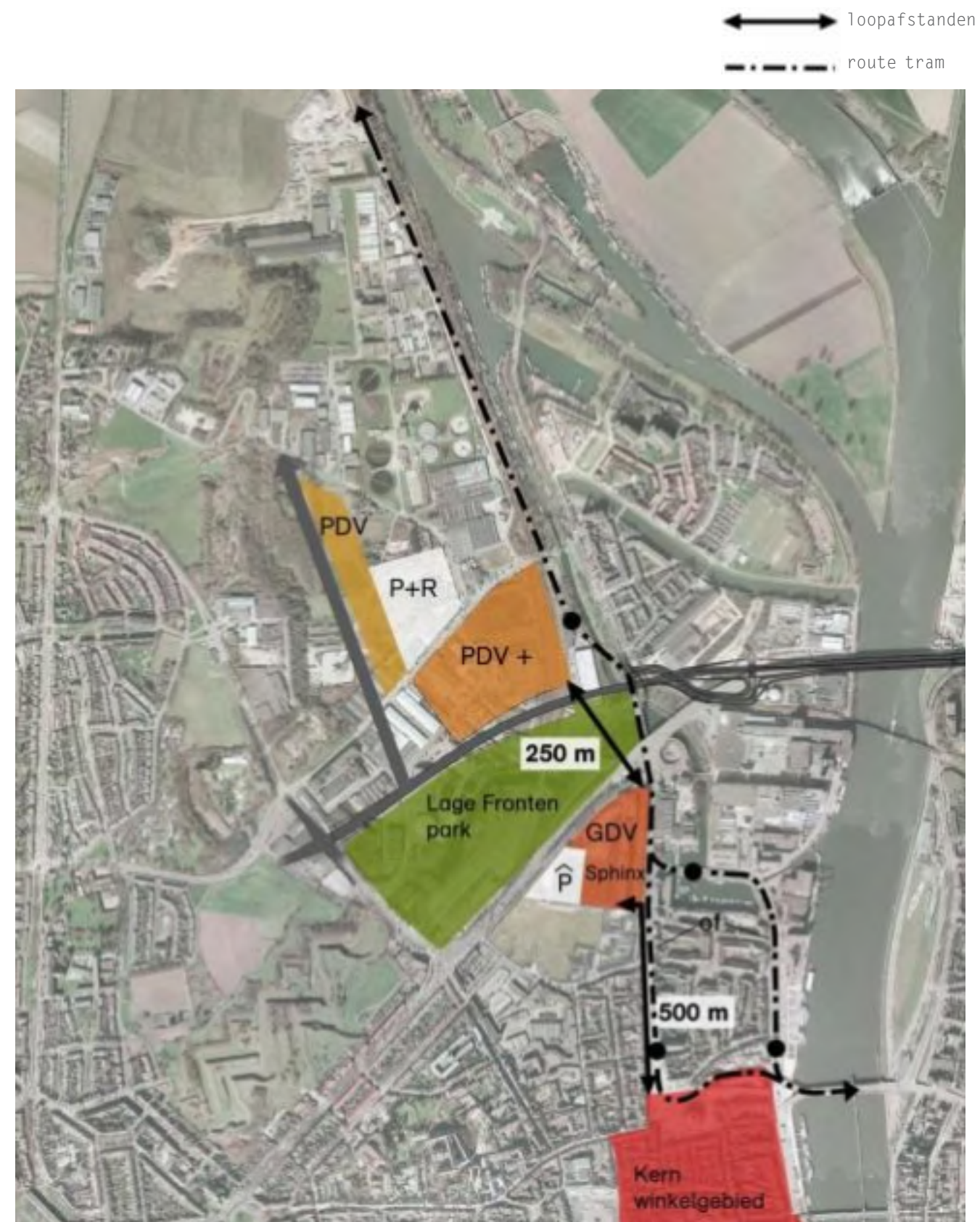
03 Verbinding binnenstad - GDV sphinx - PDV Boscherveld

De ligging van de te ontwikkelen gebieden van Belvedere dicht op de binnenstad maken een (voor Nederland) uniek winkelconcept mogelijk. Een ketenbenadering waarbij de verbinding Kernwinkelgebied - GDV - PDV overtuigend wordt gelegd. Op loopafstand van de binnenstad kan een zeer gedifferentieerd aanbod worden gerealiseerd, perfect ontsloten voor de auto. Door de koppeling van parkeerterreinen aan de halte van de tram ontstaat ook een optimale OV-verbinding met de binnenstadlocaties Bassin en Mosae Forum.

De historische Boschstraat kan zich ontwikkelen tot aanloopstraat met ondersteunende centrumontwikkeling (hotels, flagshipstores, etc).

Het unieke Frontenpark moet tot recreatieve doelbestemming worden waar natuur, oude en nieuwe cultuur (evenementen) samengaan.





ligging PDV Boscherveld t.o.v. kernwinkelgebied en GDV Sphinx

04 GDV Sphinx

Aansluitend aan het kernwinkelgebied wordt in de voet van de bestaande gebouwen van de Sphinx een GDV in combinatie met centrumfuncties ontwikkeld.

Samen met het Quartier des Arts in de Sphinx en het cultuurcluster in de timmerfabriek vormt dit een sterke ontwikkeling aan de noordrand van de binnenstad.

Aan de Frontensingel zijn verschillende in-uitgangen getekend die de GDV verbinden met het Frontenpark.



entree GDV Sphinx aan de Boschstraat



legenda

- centrum functies en GVD
- centrum functies / onderwijs / wonen
- contour Sphinx terrein
- Eiffelplein
- rijksmonument
- doorgang Eiffel (3 traveeën breed)
- gegarandeerde toegang op begane grond
- mogelijke toegang op begane grond



impressie nieuwe gevel Boschstraat



GDV Sphinx

05 De positie van de PDV op het Boscherveld

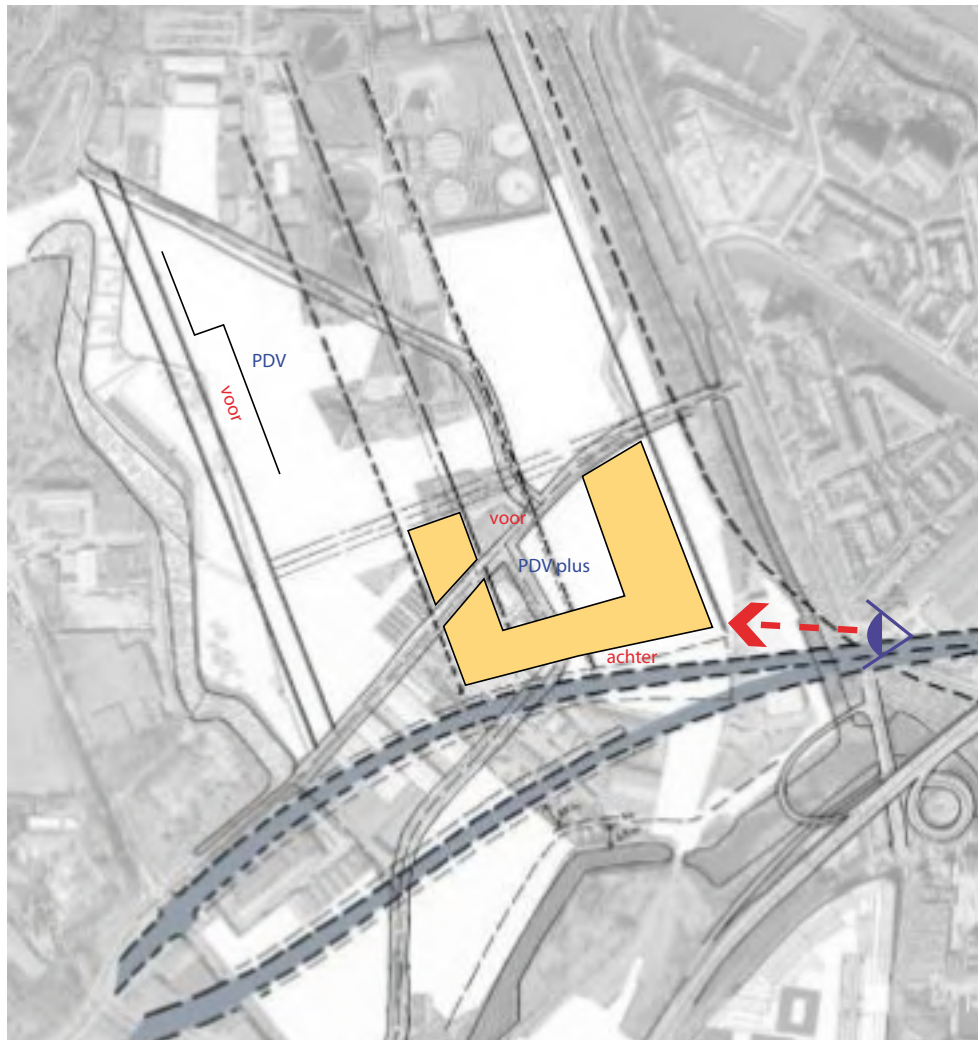
VARIANTEN INFRASTRUCTUUR

In het kader van het RMP hebben rijk en regio zich uitgesproken voor een voorkeursvariant met betrekking tot het tracé van de nieuwe aanlanding, model 4 Zuid. E.e.a. op basis van het verkeersoplossend vermogen, de toekomstwaarde en de businesscase. De terugval optie uit het masterplan, model 2, verdient duidelijk niet de voorkeur en wordt daarom in deze studie niet verder onderzocht. Deze studie onderzoekt de ruimtelijke mogelijkheden en verschillen voor gebiedsontwikkeling tussen de genoemde variant model 4 Zuid en model 4 Noord (het oorspronkelijke voorkeurstracé uit het structuurplan 2007).



INPASSINGSOPGAVE PDV

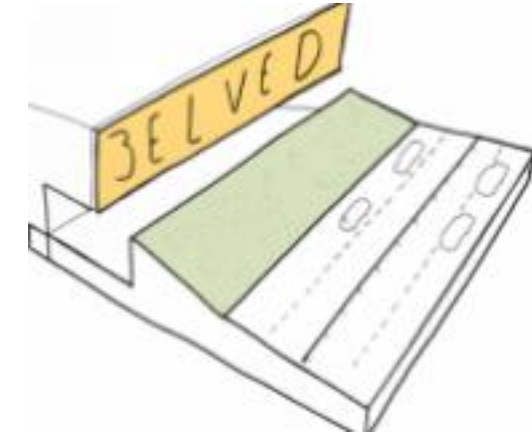
Door de ligging aan het Noorderbrug tracé ontstaat een belangrijke zichtlocatie. Door de omvang van het PDV programma ontstaat de mogelijkheid om vorm te geven aan de stadsentree. Daarom wordt het programma met een kwalitatieve uitstraling (PDV+) in de lengte richting langs het tracé gesitueerd. Het programma maakt front naar de weg. De ruimtelijke kwaliteit wordt gestuurd via het architectonische beeld en de inrichting van de openbare ruimtes. In de overgang naar het bedrijfsterrein in Bosscherveld noord, maar aan de nieuwe Bosscherlaan, wordt de reguliere PDV (tuin en bouw) gesitueerd. Concreet gaat het in de eerste fase om 20.000m² wvo en in de tweede fase om 30.000m² wvo. Met name in de tweede fase is ook ruimte nodig voor aanvullende en ondersteunende functies passend bij een moderne winkelconcepten: horeca, vermaak, etc.



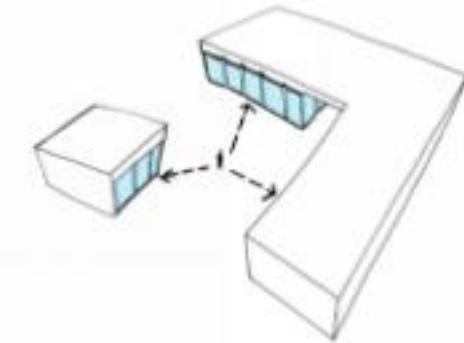
PDV plus parallel aan de Noorderbrug
- achterzijde wordt beeldmerk in talud van de Noorderbrug

PDV PLUS PARALLEL AAN HET NOORDERBRUGTRACE

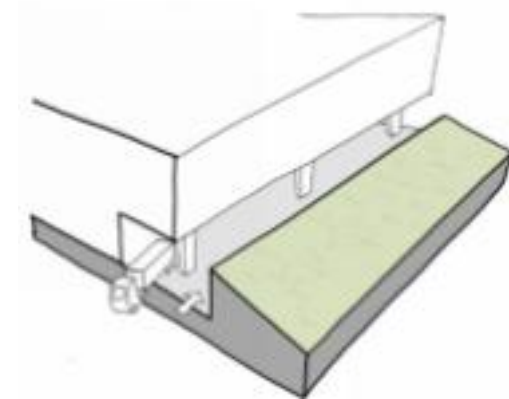
Uitstraling, zichtbaarheid en reclame:
Langs Noorderbrugtracé een architectuur als beeldmerk (reclame) voor het project en geen individuele winkelfacades.



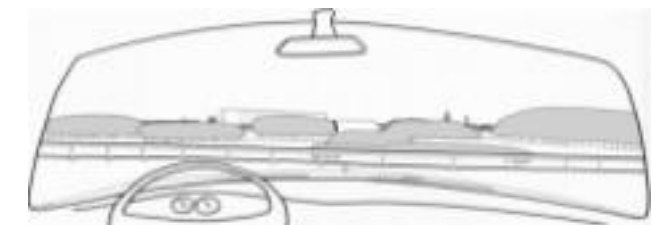
Looplijnen:
de komvormige plattegrond van het PDV centrum voorkomt lange looplijnen en geeft overzicht op het winkelaanbod, iedereen op de eerste rang.



expeditie:
ligging van expeditiestraat achter talud Noorderbrugtracé



Parkeren:
Parkeren (gedeeltelijk) op het dak geeft karakteristieke entree met uitzicht over de skyline van Maastricht. De visuele link met nabijgelegen GDV Sphinx en binnenstad wordt zo versterkt.



06 PDV, eindbeelden in twee varianten

4 NOORD VARIANT

- Conform Masterplan en structuurplan Belvédère
- Door de noordelijke ligging wordt een groot gebied vrijgemaakt voor hoogwaardige (woningbouw-) ontwikkeling direct grenzend aan de binnenstad. Het Frontenpark wordt op termijn de drager voor een 'villapark' achtige ontwikkeling: zeer aantrekkelijk wonen op unieke locatie.
- Ten noorden van de nieuwe weg ontwikkeling van de PDV locatie. Perfect ontsloten voor auto en openbaarvervoer.
- Bellevue als vervolgfase woningbouw afhankelijk van behoefte. En als verbinding naar Caberg.
- Fort Willemweg verdwijnt uiteindelijk, tijdelijke maatregelen hebben een beperkte levensduur.

PDV

PDV plus

GDV Sphinx



eindbeeld PDV met noordelijke ligging Noorderbrug



4 ZUID VARIANT

- Uitwerking voorkeursvariant RMP.
- Beperken van het aantal nieuwe verwervingen t.b.v. infrastructuur (wel nog steeds noodzakelijk voor programma) maakt snelle realisatie infra minder kwetsbaar.
- Tracé voert echter wel door het rijksmonument 'Cokesfabriek'.
- Door zuidelijke ligging worden de ontwikkelingsmogelijkheden rondom het Frontenpark beperkt. Puur recreatieve invulling van de programma's ligt voor de hand.
- Ten noorden van de nieuwe weg ontwikkeling van de PDV locatie. Perfect ontsloten voor auto en openbaarvervoer. En meer ruimte voor herontwikkeling bedrijventerrein.
- Bellevue kan nog steeds als woningbouw locatie, maar het betreft eerder een stadsrandmilieu. Realisatie afhankelijk van behoefte.
- Behoud van de Fort Willemweg in de structuur, daardoor kunnen ook tijdelijke maatregelen behouden blijven (sneller bouwen aan het eindbeeld)

PDV

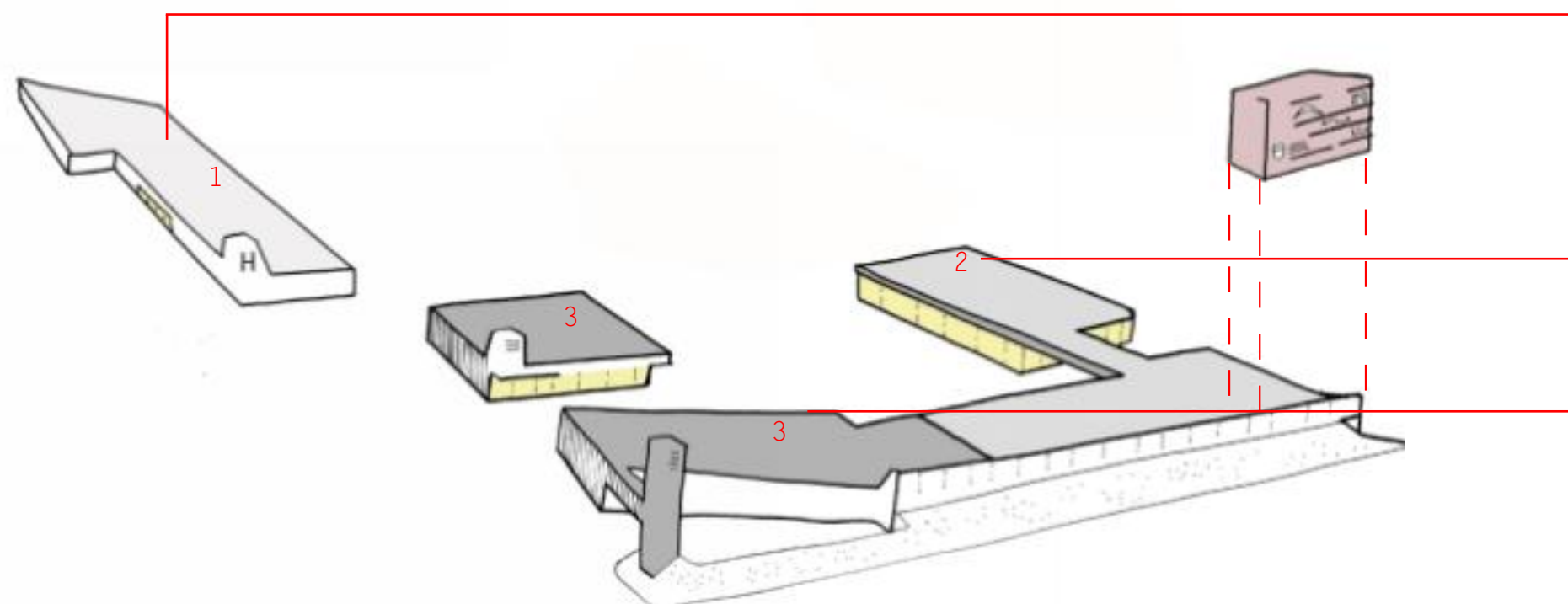
PDV plus

GDV Sphinx

eindbeeld PDV met zuidelijke ligging Noorderbrug

07 Ruimtelijk eindbeeld, programmatische capaciteit





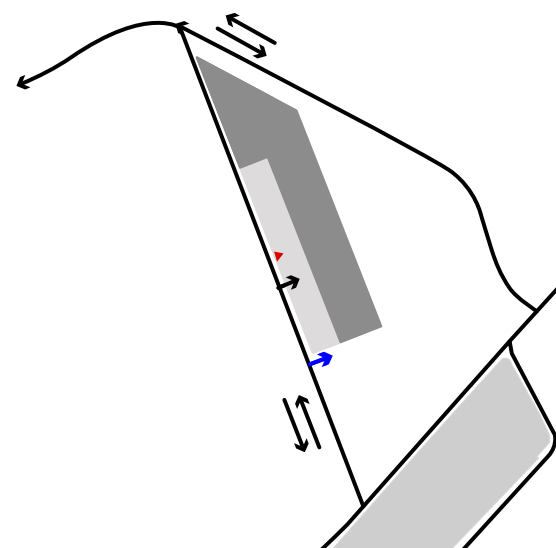
Programma fase 1:
PDV minimale variant:
20.000 m² wvo

PDV maximale variant:
29.000 m² wvo

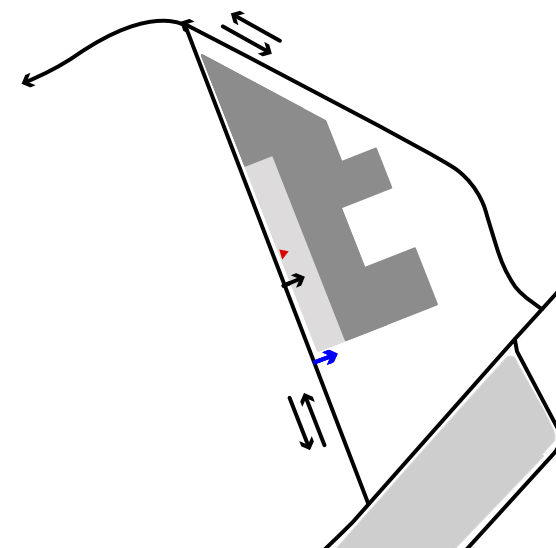
Programma fase 2:
PDV plus: 24.000 m² bvo (16.000 m² footprint)
13.000 m² parkeren

Programma fase 3:
PDV plus: 18.000 m² bvo (12.000 m² footprint)
11.500 m² parkeren

Totaal PDV plus (fase 2+3): ca. 42.000 m² bvo
ca. 25.000 m² parkeren



1e Fase minimaal 20.000 m² WVO

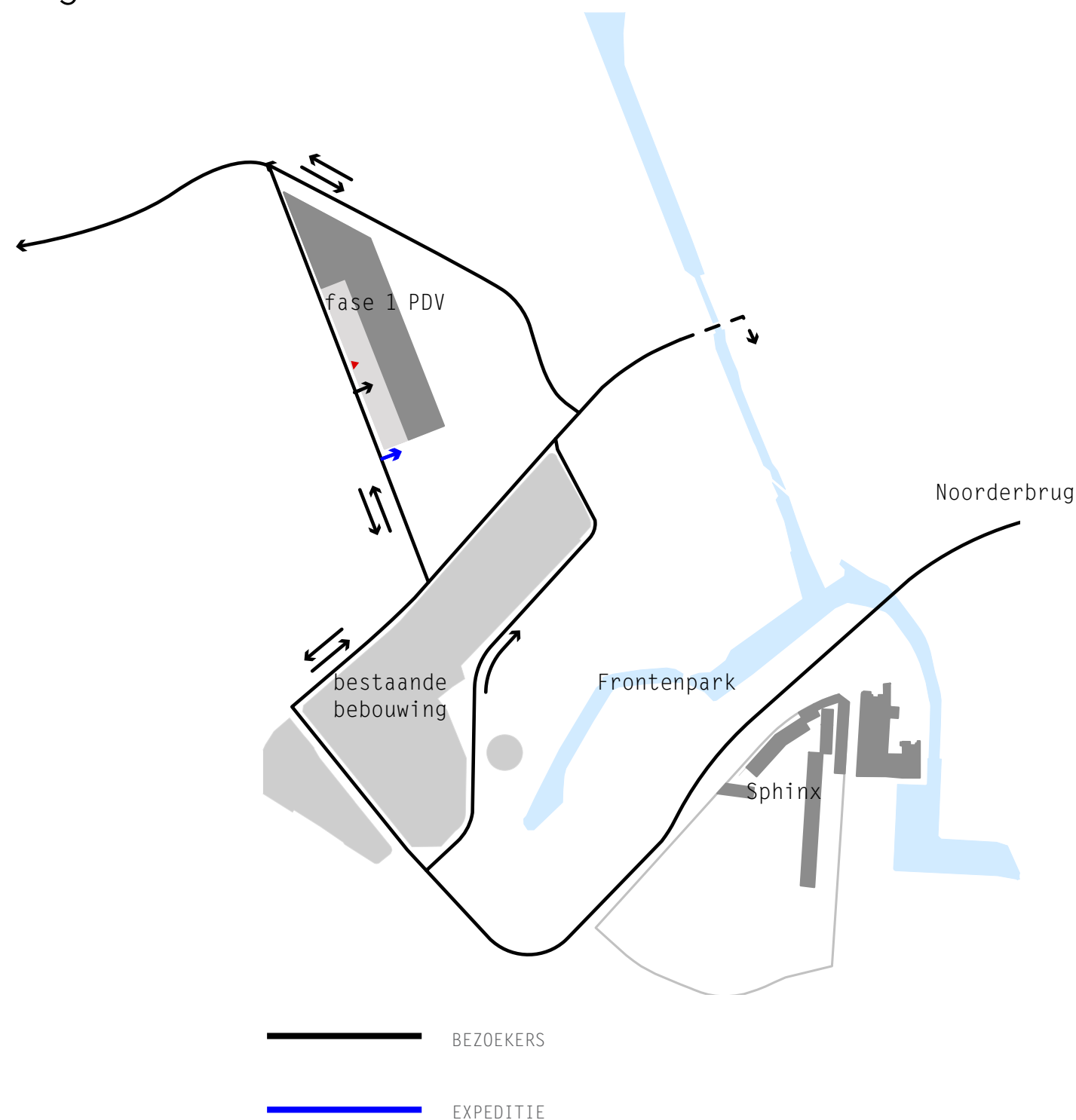


1e Fase maximaal 28.000 WVO

08 Strategie; stapsgewijze ontwikkeling

Bij de besluitvorming over de ontwikkeling van de PDV-concentratie op Belvedere is uitgegaan van een fasegewijze ontwikkeling, waarbij de eerste fase ontwikkeld wordt voor de verlegging van de Noorderbrugaanlanding. Een dergelijke gefaseerde realisatie vraagt om een ontwikkelingsstrategie waarbij bereikbaarheid, zichtbaarheid en herkenbaarheid vanaf de eerste fases zo optimaal mogelijk zijn. De volgende maatregelen worden voorgesteld:

- Ontwikkeling van PDV (een trekker) en GDV Sphinx (steppingstone vanuit KWG) aan de randen van het gebied.
- Verbeteren van de bereikbaarheid vanuit België en Noordwest Maastricht door aanleg noordelijke toegangsweg vanaf Brusselseweg/ Papyrussingel.
- Verbeteren van de toegankelijkheid en uitstraling van de 'oprijlanen' Fort Willemweg en Lage Frontweg.
- Hergebruik gebouwen en terreinen. Leegstaande en leegkomende gebouwen en terreinen direct een nieuwe (tijdelijke) functie geven die het imago van het gebied als winkelgebied versterkt. Bijvoorbeeld door bedrijven ('makers' en handel) op het gebied van huis en tuin aan te trekken. En door parkgerelateerde functies toe te voegen.
- Park als verbinding en trekker; delen van het park zo snel mogelijk toegankelijk maken en (bescheiden) inrichten waardoor het gebruik toeneemt en het een plek in de stad wordt.
Op de volgende pagina's worden de mogelijkheden voor de lanen en het park geïllustreerd.





impressie Bosscherlaan- PDV 1^e fase



09 De Lage frontweg en de Fort Willemweg als oprijlaan

Verbeteren van de toegankelijkheid en uitstraling van de 'oprijlanen' Fort Willemweg en Lage Frontweg.

1. Tijdelijk herontwikkelen bestaand vastgoed
2. Opknappen van het profiel lage frontweg en Fort Willemweg.
Door het parkeren te verplaatsen van het straatprofiel naar vrijkomende terreinen ontstaat ruimte om bomen langs de weg te plaatsen. Deze bomen schermen achtergelegen terrein terreinen af en geven het profiel een groener karakter.
3. Middels inventieve en aantrekkelijke 'signing' de nieuwe ontwikkelingsrichting van het gebied tonen.

HERGEBRUIK BESTAANDE GEBOUWEN



Den Haag, the Globe: outdoor, (ijs)klimmen, fitness



Rotterdam, design dock: clustering van design-meubelzaken



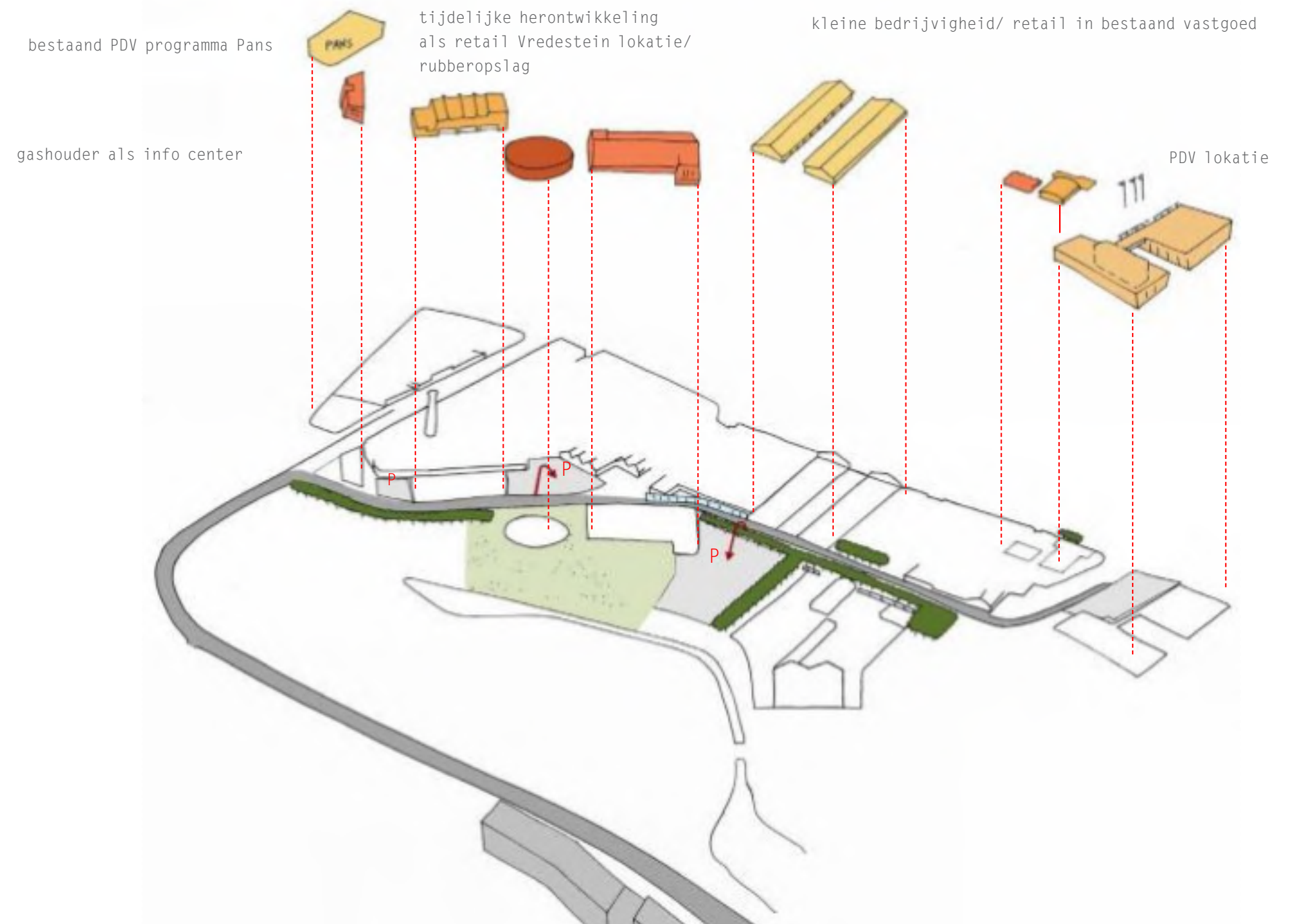
Ouderkerk aan de Amstel: Vitra Nederland, restaurant, studio's



Utrecht Gamma centrum



Zurich, Hardstrasse Freitag shop: brand store als beeldmerk



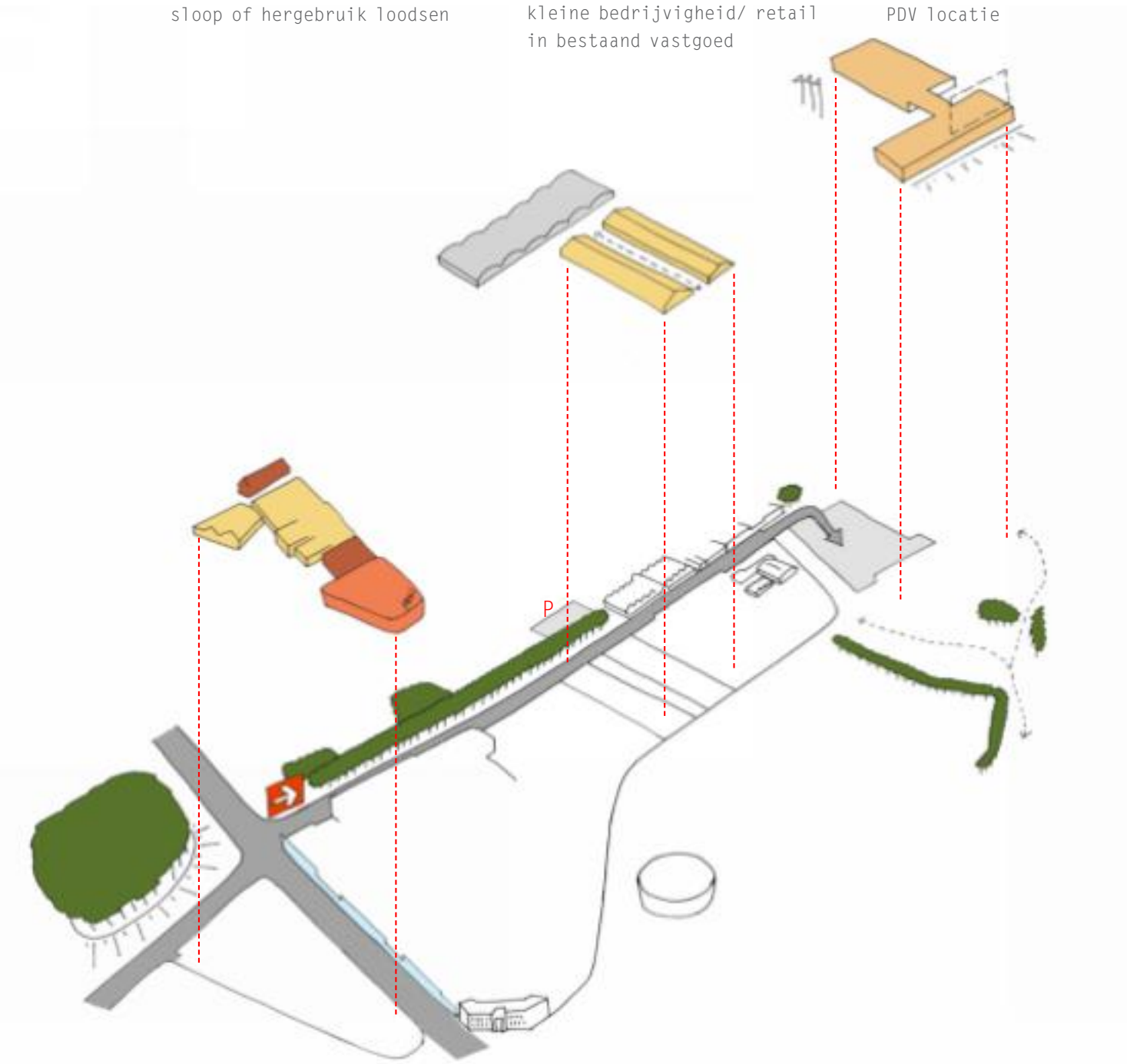
08 De Fort Willemweg als oprijlaan

bestaande PDV

sterke bewegwijzering

Fort-Willemweg met bomenrij
aan de noordzijde

opknappen gevel Cabergerweg



BEWEGWIJZERING, 'SIGNING'



Zurich, Hardstrasse



Amsterdam, Sandberg instituut

10 Frontenpark: voorbeelden en maatvergelijking



park Valkenberg Breda: aantrekkelijke schakel op de route tussen het centraal station en de binnenstad



schaalvergelijking park Valkenberg, Breda



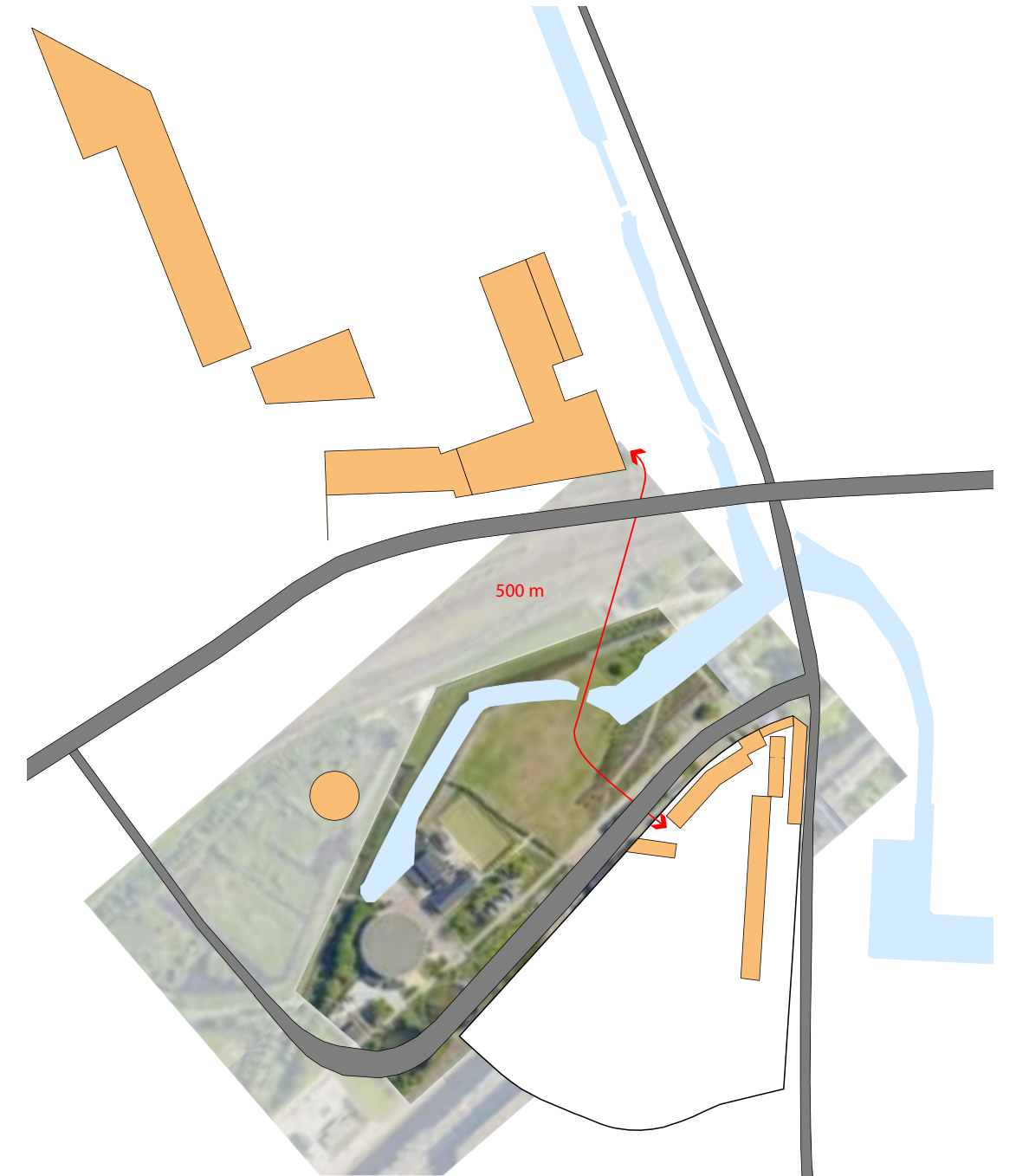
park Valkenberg Breda



Frontenpark: evenementenveld als schakel tussen GDV en PDV



geprogrammeerd park, Westerpark Amsterdam als cultureel geprogrammeerd park



schaalvergelijking Westerpark Amsterdam



Westerpark Amsterdam



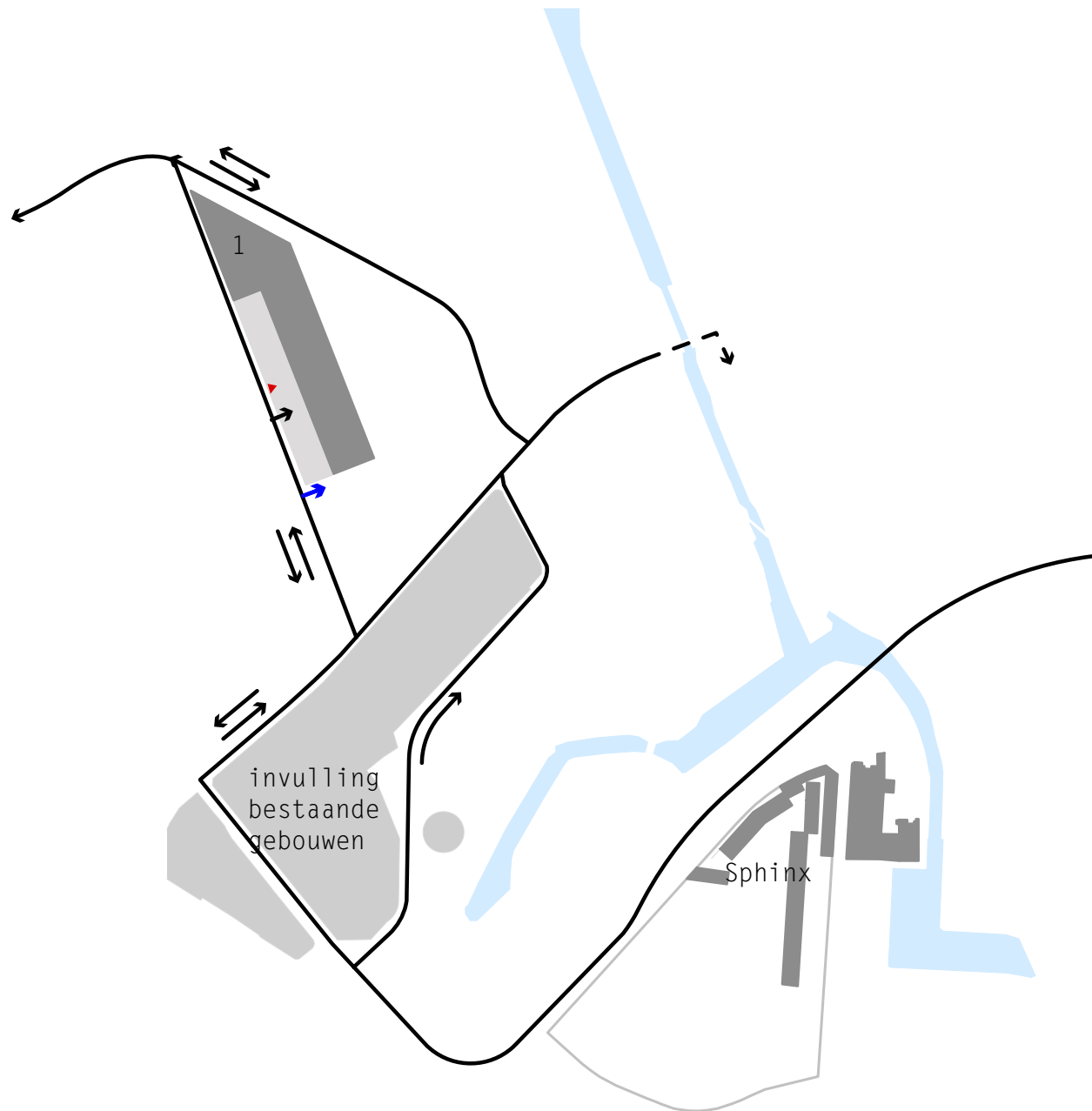
11 Frontenpark als bestemming

In het masterplan is onderkend dat de Lage Fronten unieke kwaliteiten bezitten; zowel cultuurhistorisch als qua natuurwaarden. Daarom is ingezet op een combinatie van stedelijk wonen aan een nieuw stadspark. Met de veranderde programmatische opgave komt minder nadruk op intensieve woningbouw aan het park te liggen. De unieke kans om het Frontenpark te maken blijft; het gebied krijgt alleen een andere functie en betekenis. Voorgesteld wordt om de aanwezige natuur en cultuurwaarden te versterken. Door aantrekkelijke routes en functies in het park te leggen kan een optimale verbinding tussen PDV en kop van de Sphinx worden gerealiseerd.

In de aanloop naar Maastricht Culturele Hoofdstad 2018 kan het terrein ingericht worden als park met een evenementen terrein, wat voor dat jaar geprogrammeerd kan worden. Na afloop blijven park en voorzieningen behouden en, kan afhankelijk van de vraag, een gedeelte voor woningbouwontwikkeling gebruikt worden. Voor het nieuw te ontwerpen park zijn zichtbaarheid van de aanliggende functies, respect voor de cultuur en natuurwaarden, aantrekkelijke routes en recreatieve functies de ingrediënten.



12 Noorderbrug noord: fase 1, 2012-2014



— BEZOEKERS
— EXPEDITIE

programma:

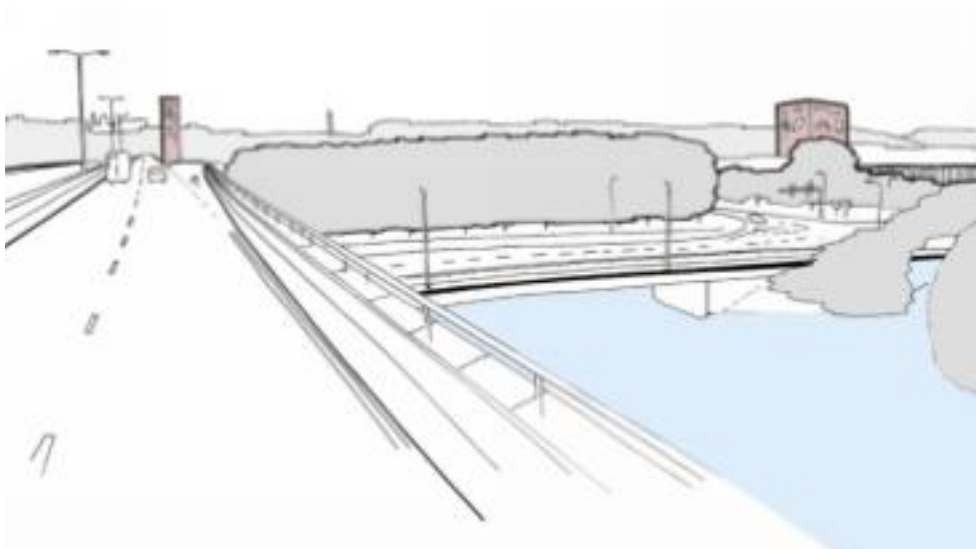
1: PDV
20.000 m² wvo
29.000 m² terrein



Hornbach, Sliedrecht



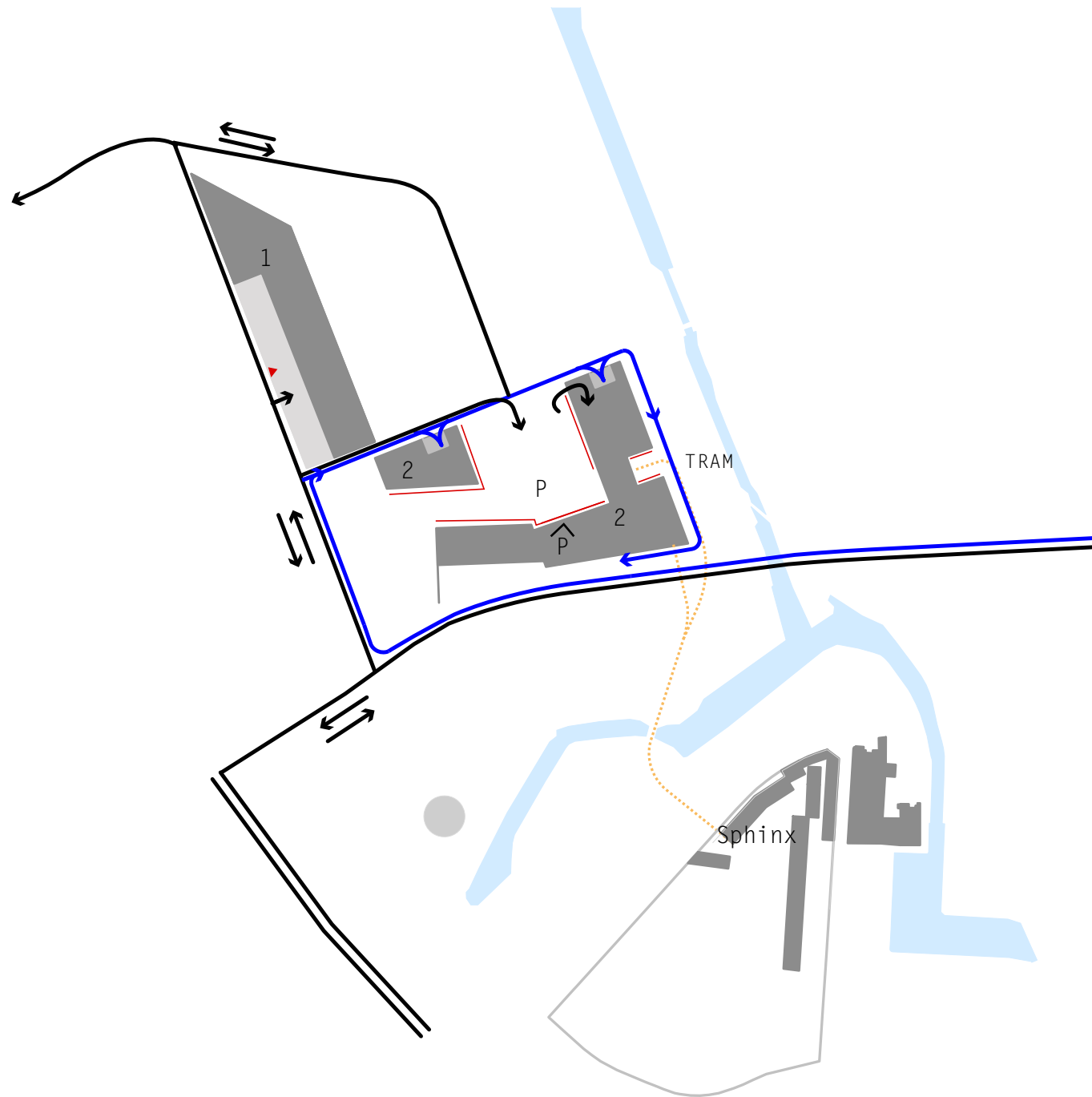
vogelvlucht impressie Bosscherlaan



architectonisch beeldmerk zichtbaar vanaf de bestaande Noorderbrug



13 Noorderbrug noord: fase 2, 2014 - 2018



- BEZOEKERS
- EXPEDITIE
- ... VOETGANGERS
- ▶ WINKELFRONT, TOEGANG

programma:

- | | | |
|----|---|---|
| 1: | PDV | 20.000 m ² wvo
29.000 m ² terrein |
| 2: | PDV + , Gemengde functies, waarvan maximaal van 30.000 m ² wvo | |
| | | 24.000 m ² bvo (16.000 m ² footprint) |
| | | 18.000 m ² bvo (12.000 m ² footprint) |
| | kantoren langs kanaal | 2.150 m ² |
| P | parkeren | 25.000 m ² parkeren |

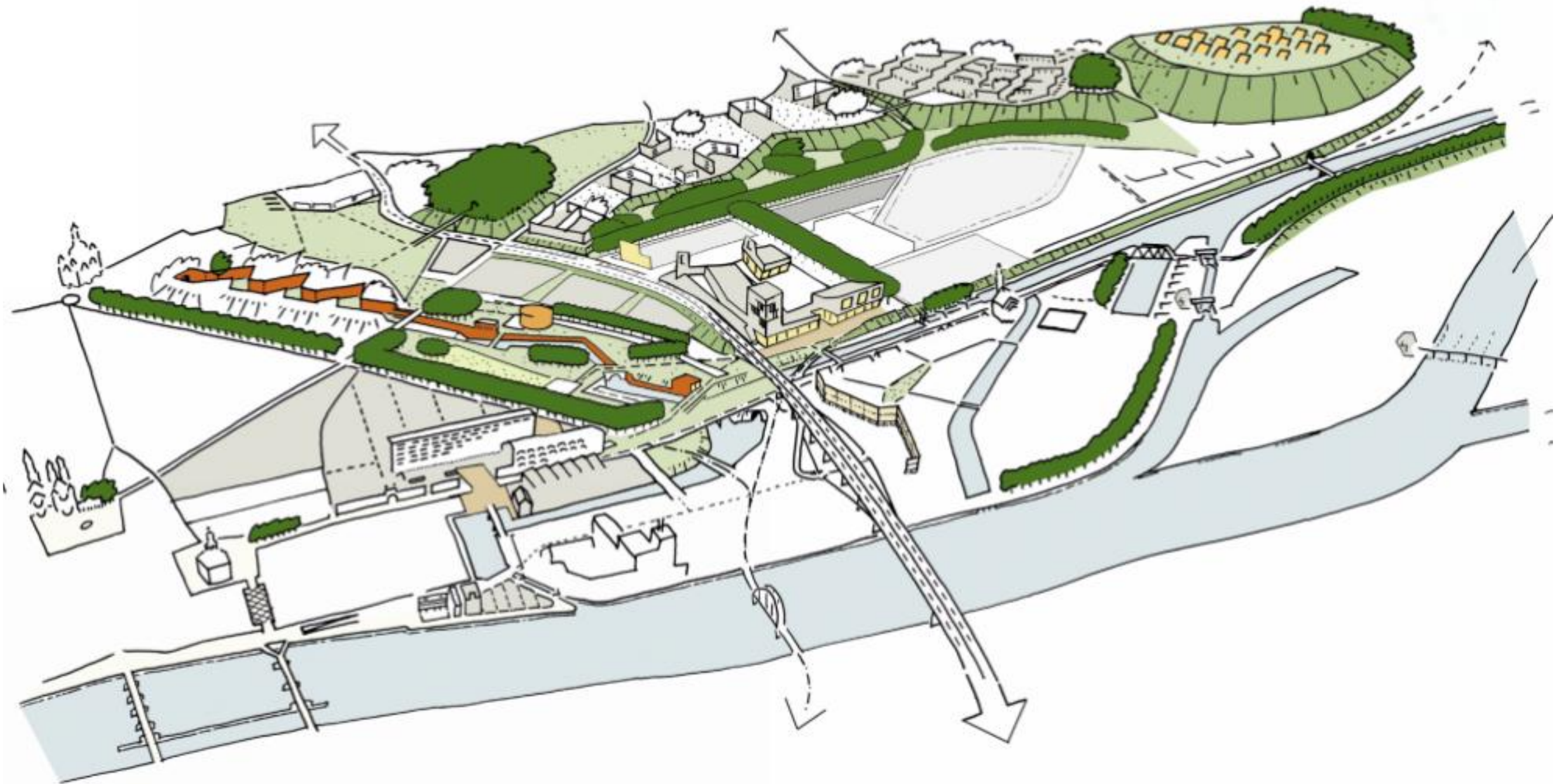


architectonisch beeldmerk zichtbaar vanaf de nieuwe Noorderbrug

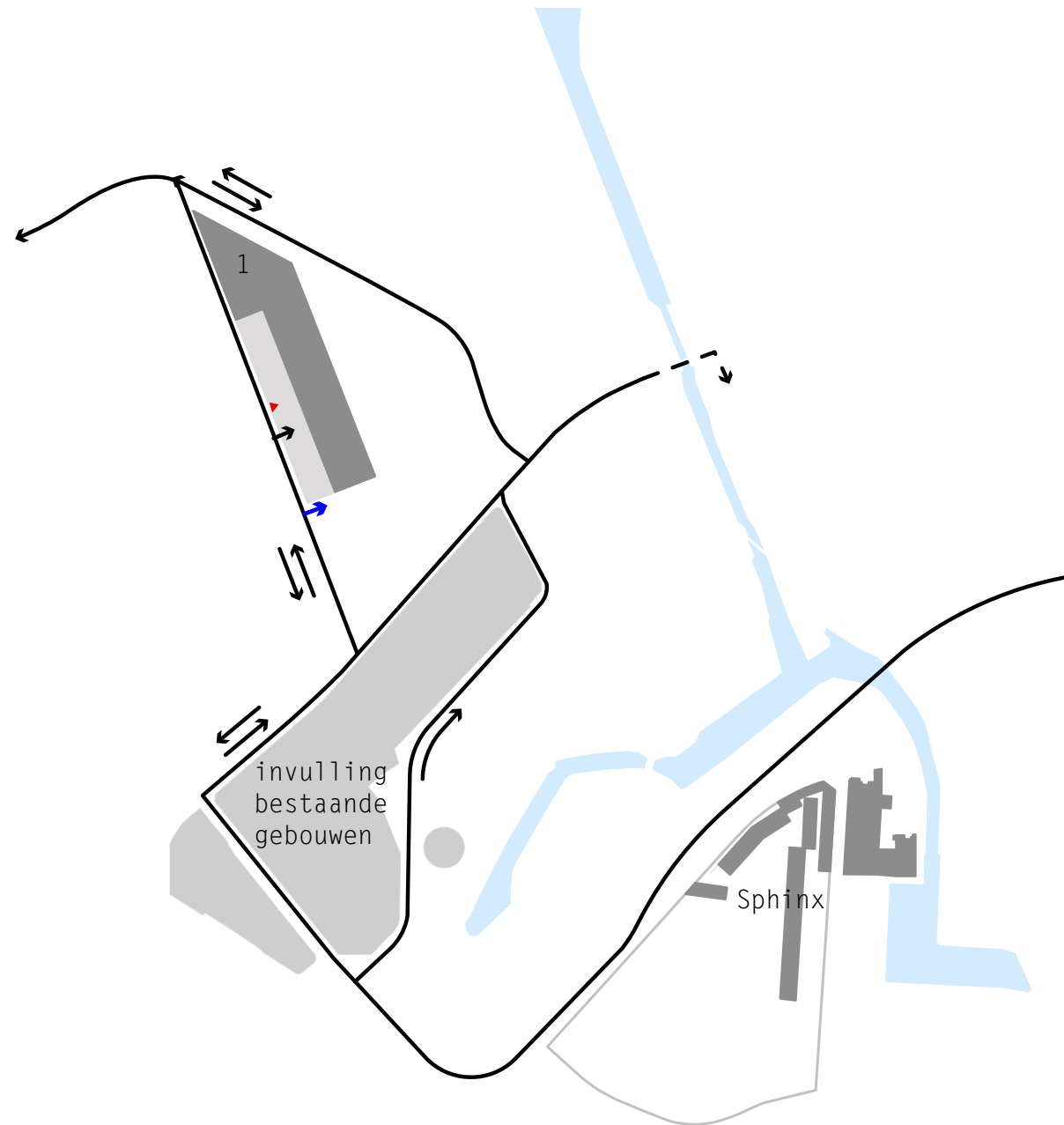


14 Eindbeeld, Noorderbrug noordelijk tracé





15 Noorderbrug zuid: fase 1, 2012-2014



— BEZOEKERS
— EXPEDITIE

programma:

1: PDV

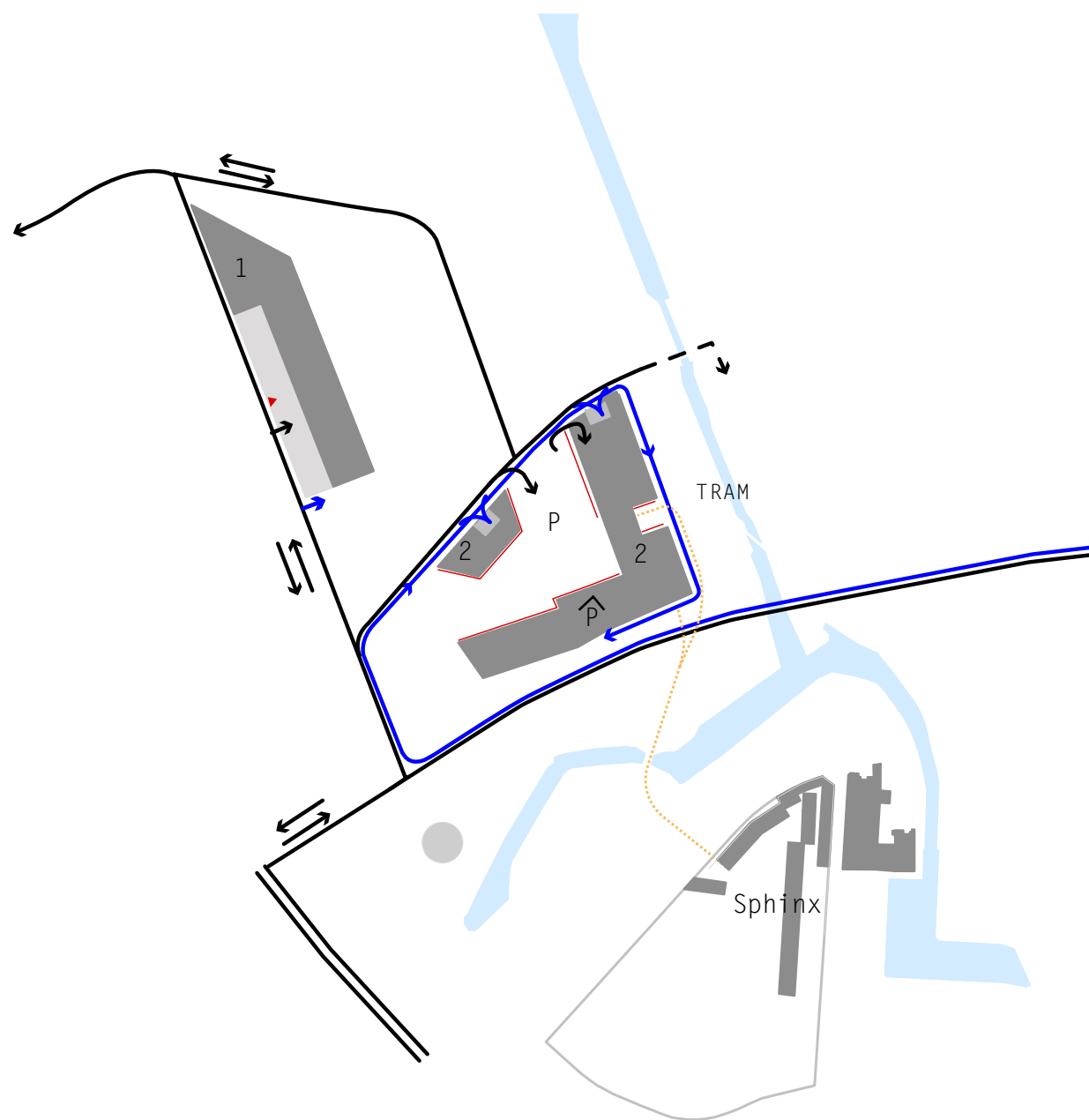
20.000 m² wvo
29.000 m² terrein



Hornbach, Sliedrecht



16 Noorderbrug zuid:fase 2, 2014 - 2018



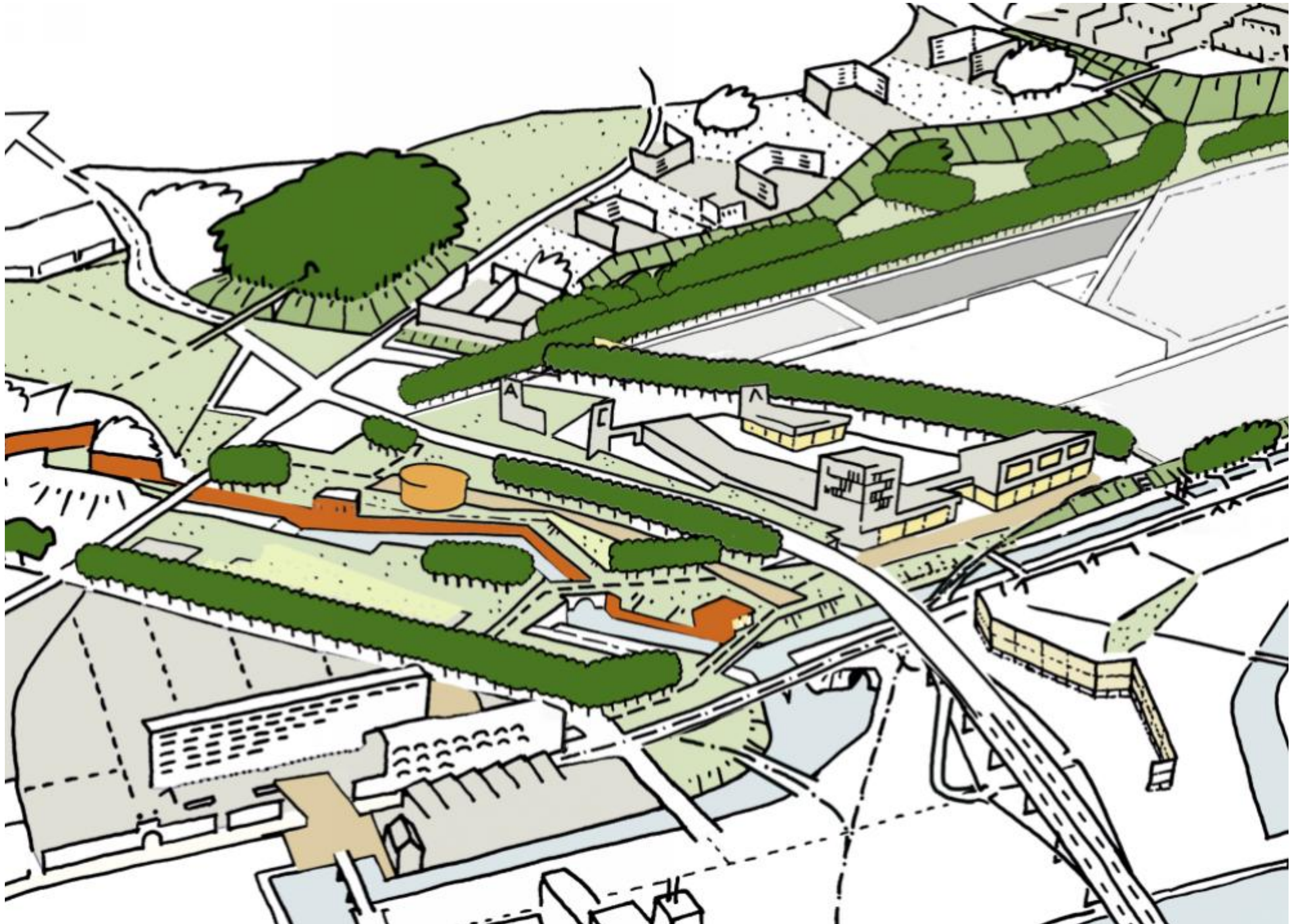
- BEZOEKERS
- EXPEDITIE
- ... VOETGANGERS
- ► WINKELFRONT, TOEGANG

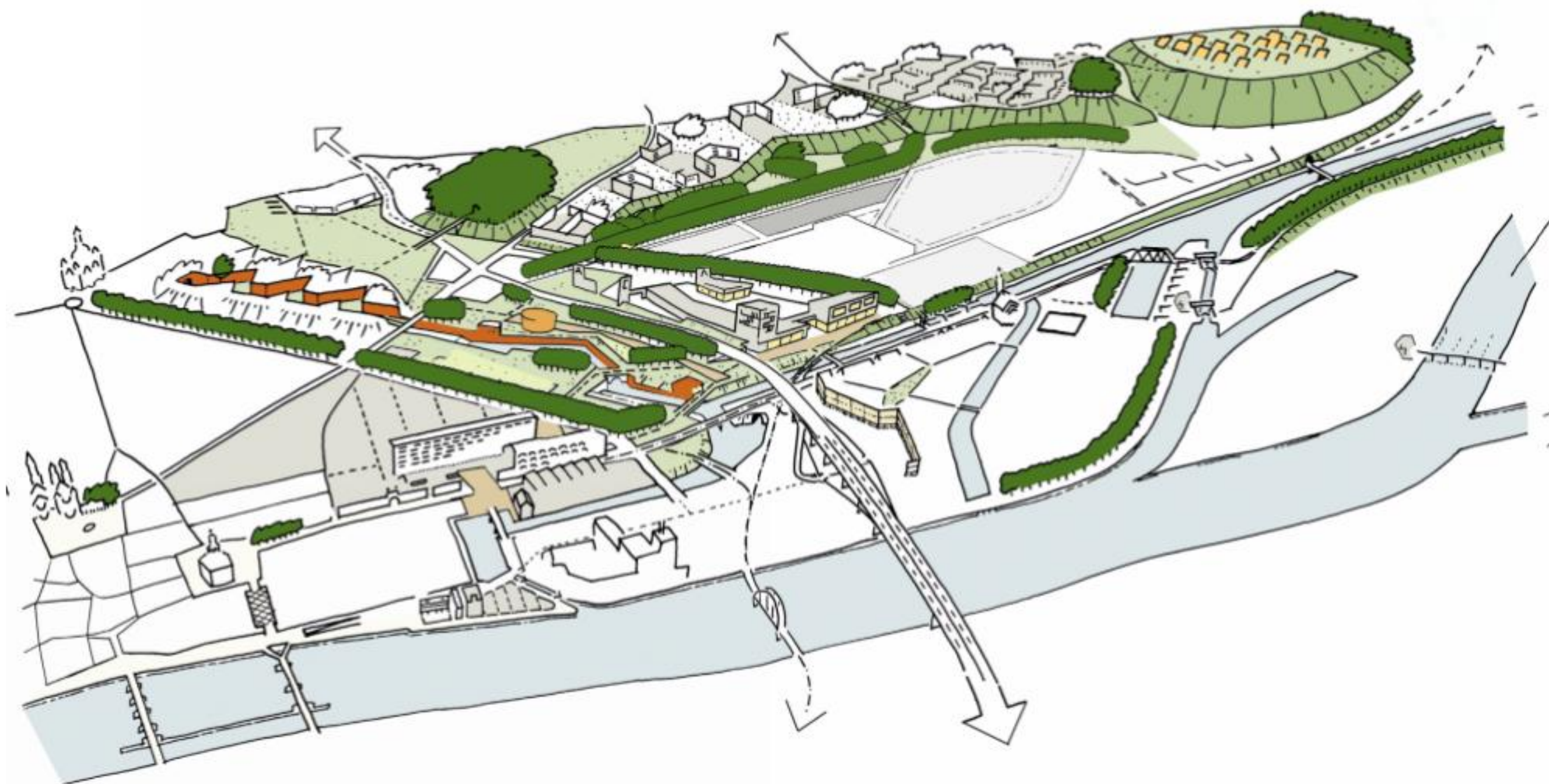
programma:

1:	PDV	20.000 m ² wvo 29.000 m ² terrein
2:	PDV + , Gemengde functies, waarvan maximaal van 30.000 m ² wvo	
		24.000 m ² bvo (16.000 m ² footprint)
		18.000 m ² bvo (12.000 m ² footprint)
	kantoren langs kanaal	2.150 m ²
P	parkeren	25.000 m ² parkeren



17 Eindbeeld, Noorderbrug zuidelijk tracé





18 referenties PDV

Alexandrium II & III

Cruquius Plaza, Haarlemmermeer

Leeuwenstein Delft

Betty Blue, Roermond

The Wall, Utrecht

MegaStores, Den Haag

Alexandrium II & III, Rotterdam

ALEXANDRIUM II

Megastores 35.000 m² (16 stores)
in 1,5 laag
maat 285m x min 38m / max 72m (1 x diepte)
verhouding store variërend 1:2 tot 1:7

ALEXANDRIUM III

Woonmall 65.000 m² (60 stores)
in 3 lagen met parkeren op het dak
maat 200m x min 100m / max 150m (1 x diepte)
verhouding store variërend 1:1 tot 1:5

PARKEREN

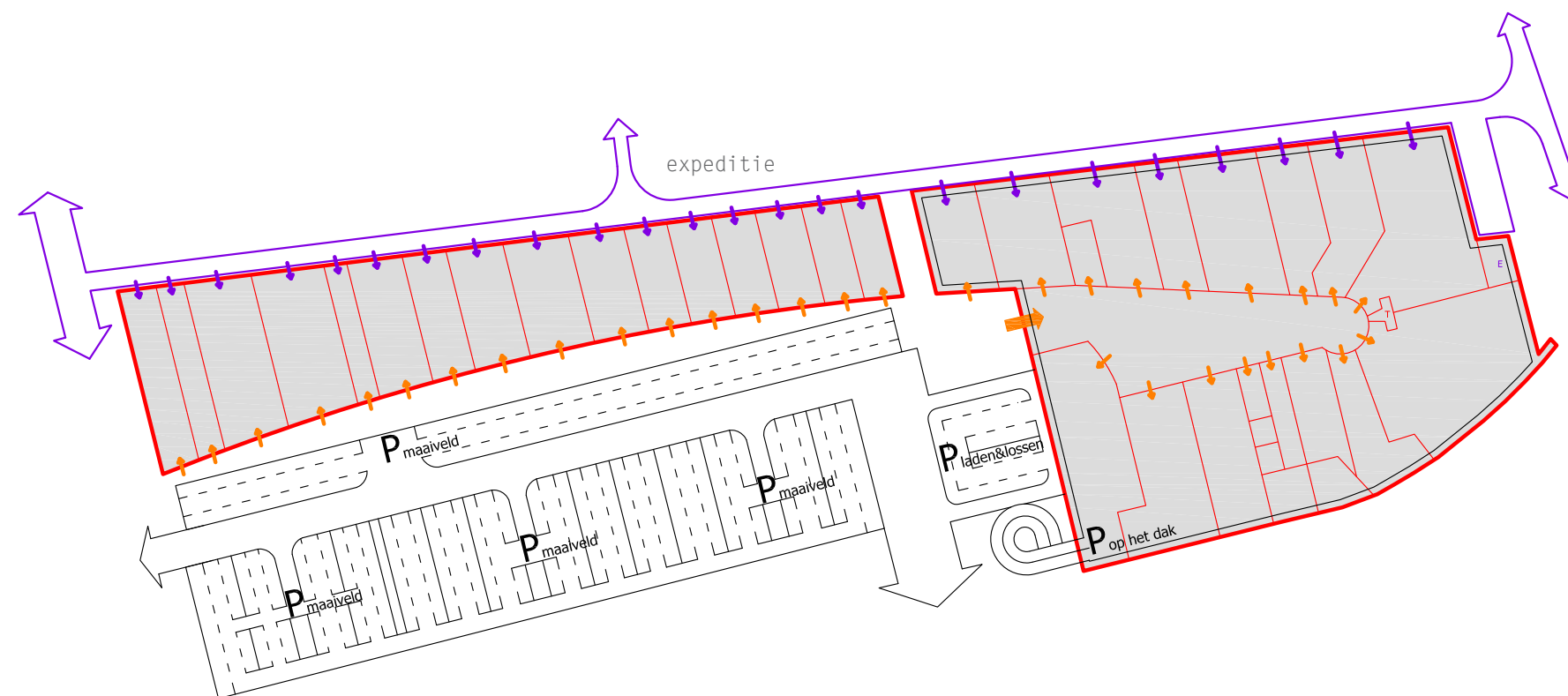
25.000 m² op dak parkeren
4.500 m² op maaiveld
13.000 m² op maaiveld /
dubbelgebruik met kantoren



Alexandrium II



Alexandrium III



schaal 1:2500



bereikbaarheid

Cruquius Plaza, Haarlemmermeer

TOTALE GEBIED
Winkeloppervlak 80.000 m² (52 stores)

CRUQUIUS PLAZA
Winkeloppervlak 30.000 m² (25 stores)
in 1,5 laag
maat 265m x min 40m / max 75m (1 x diepte)
verhouding store variërent 1:2 tot 1:5

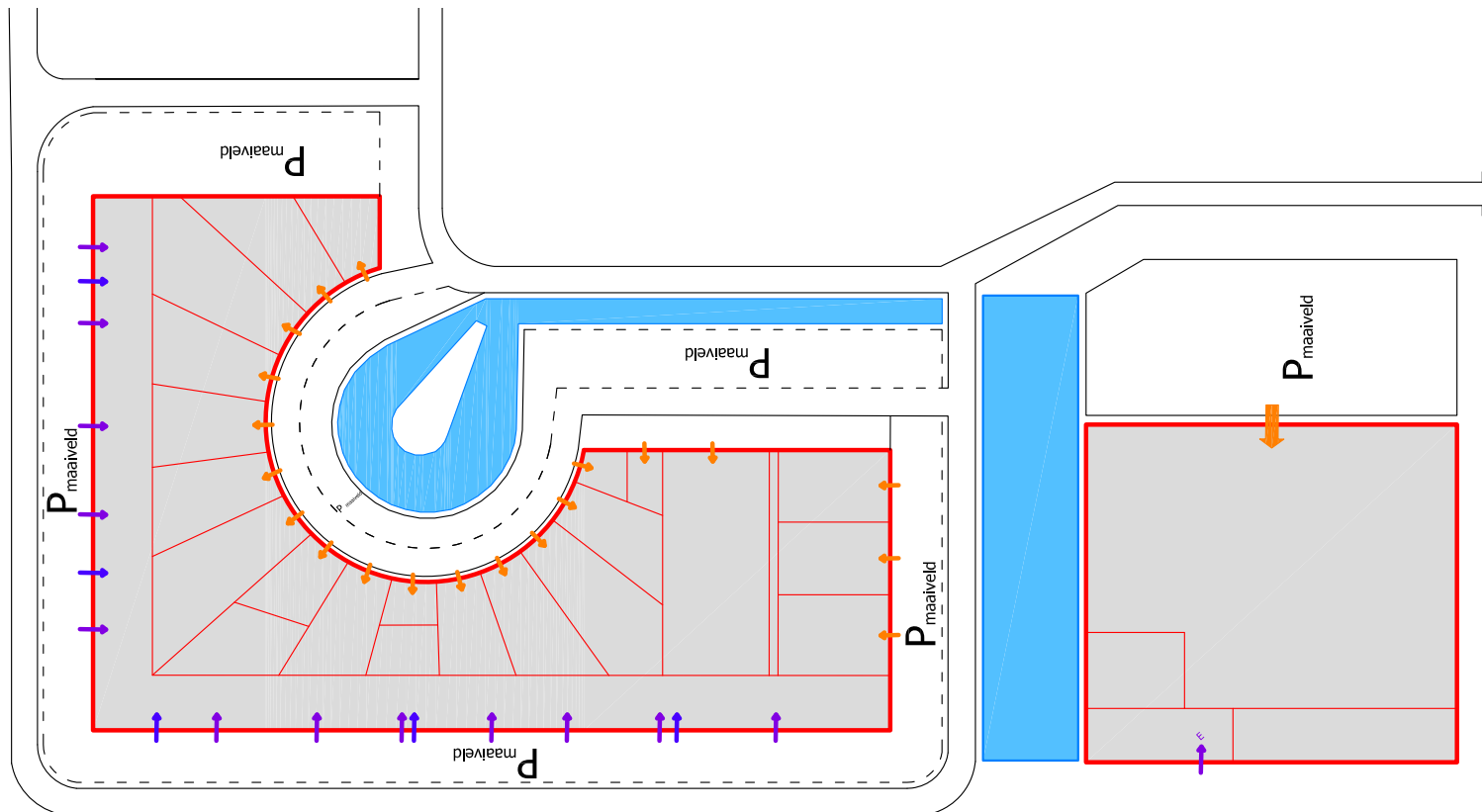
Bedrijfsruimte 25.000 m² (9 stuks)
aan achterzijde

PDV- OOSTZIJDE CRUQUIUS PLAZA
21.250 m² incl parkeren
maat totale veld 170m x 125m (lxb)
maat doos 115m x 125m (lxb)

PARKEREN
1500 parkeerplaatsen totaal



binnenplein Cruquius plaza



schaal 1:2500

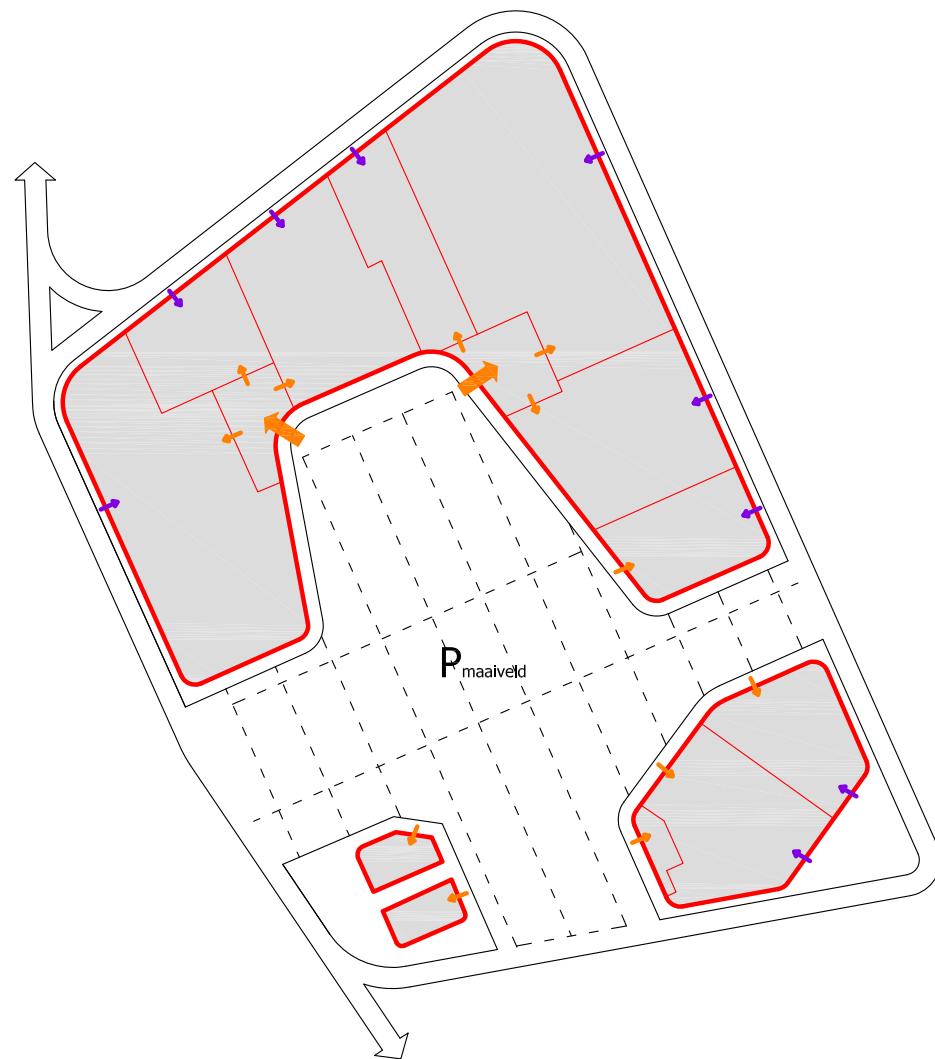


bereikbaarheid

Betty-Blue, Roermond

Winkeloppervlak 35.000 m² (18 stores)
in 2 lagen
maat 195m x min 50m / max 75m (1 x diepte)
verhouding store variërent 1:1 tot 1:5

PARKEREN
1.200 parkeerplaatsen



schaal 1:2500



Leeuwenstein Delft

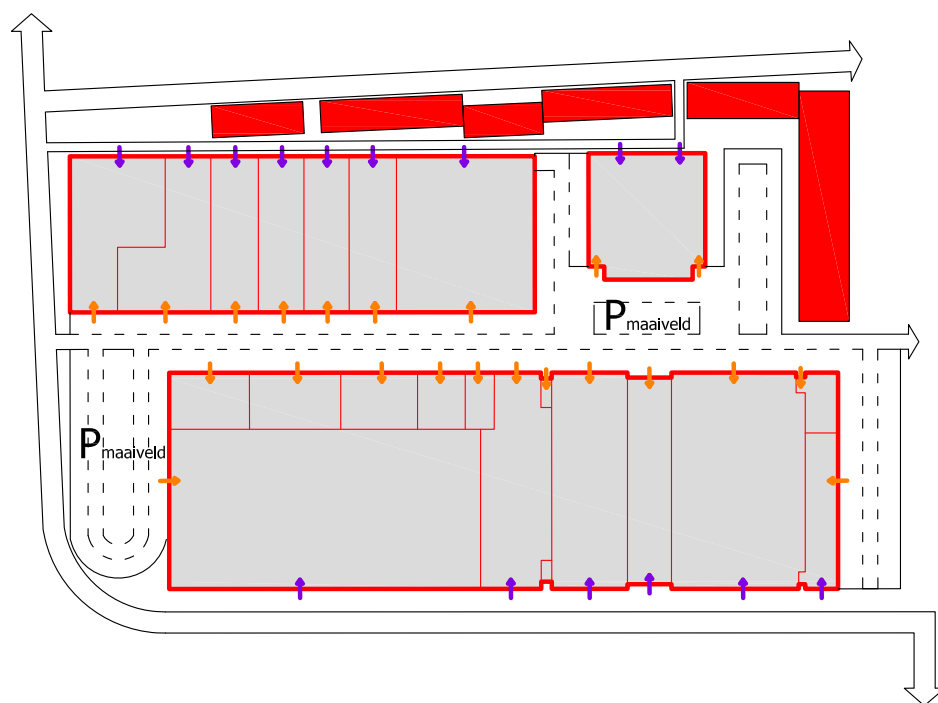
Winkeloppervlak 27.500 m² (20 stores)
in 2 lagen
maat 155m x 50m (1 x diepte)
maat 220m x 70 (20+50)m (1 x diepte)
maat 40m x 40m (1 x diepte)
verhouding store variërent 1:1 tot 1:5

PARKEREN

450 gratis parkeerplaatsen
150 plaatsen voor fietsen



middenstraat Leeuwenstein



schaal 1:2500



bereikbaarheid

MegaStores, Den Haag

Winkeloppervlak 92.500 m² (66 stores)
in 3 lagen
maat 500m x 80m (1 x diepte)
verhouding store variërent 1:1 tot 1:4

Expositie rondom aan buitenzijde
gebouw.

PARKEREN
1.750 parkeerplaatsen



The Wall, Utrecht

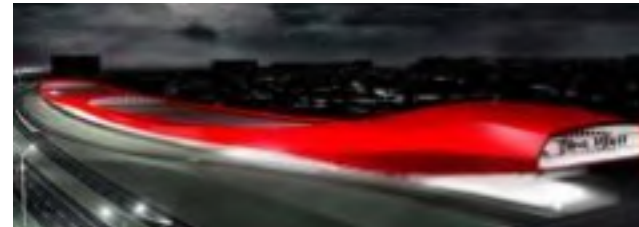
Winkeloppervlak 65.000 m² (10 stores)
in 2 lagen + parkeren op het dak
maat 800m x 50m (1 x diepte)
verhouding store variërent 1:1 tot 1:5

Expositie vindt plaats aan de achterzijde gebouw. Tussen gebouw en geluidswal snelweg.

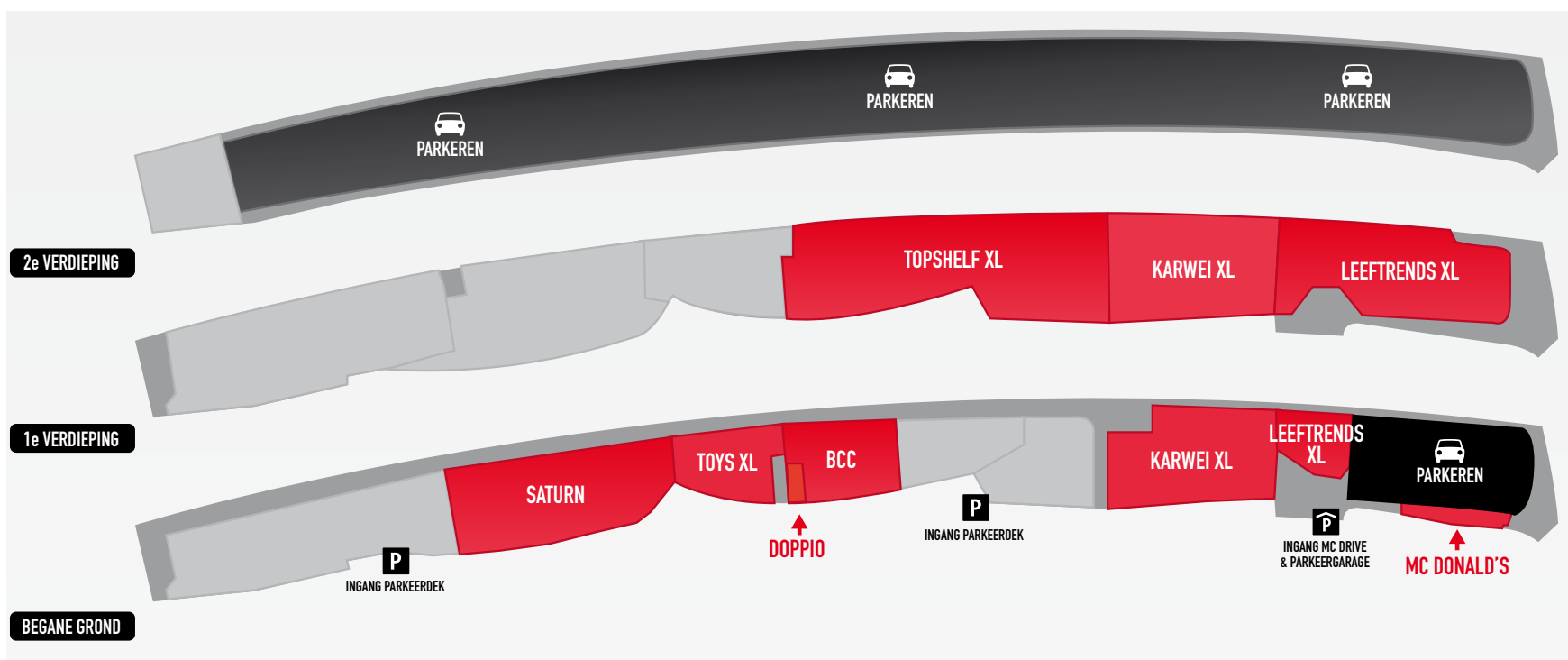
PARKEREN
1.250 parkeerplaatsen



The Wall



ingang expeditie



indeling



bereikbaarheid

PALMBOUT
Urban Landscapes.
Schiedamsedijk 44
3011 ED Rotterdam
T. 010.433 2649
www.palmbout.nl

