

BLAUWE LOPER MAASTRICHT – DEEL 7

Betere verbinding tussen de buurten en met de binnenstad



Ben Schepers
Projectontwikkelaar Servatius



Anouk Crapts
Projectleider gemeente
Maastricht



Vivian Eussen
Directeur Servatius

Aan de rand van de Maastrichtse binnenstad ligt de wijk Mariaberg bestaande uit drie buurten: Mariaberg, Trichterveld en Blauwdorp. Met het plan de Blauwe Loper moet het woongenot in deze wijken worden verhoogd. In Blauwdorp trekken woningcorporatie Servatius en de gemeente Maastricht samen op om de buurt aantrekkelijker te maken – fijner en groener wonen en een betere verbinding – met zoveel mogelijk behoud van het eigen karakter.

Rondom de Maastrichtse binnenstad ligt een singelstructuur. De wijken buiten die singels, de stadsuitbreidingen die in de loop van de vorige eeuw plaatsvonden, hebben straten die in het verlengde van die structuur liggen. “Daardoor ontbreekt een logische verbinding met het stadscentrum”, vertelt Vivian Eussen, directeur Vastgoed van Servatius. “Dat is ook het geval in Blauwdorp.



Daardoor lijkt de afstand tot dat centrum groter dan hij is.” Anouk Crapts, projectleider stedelijke ontwikkeling van de gemeente Maastricht, geeft aan dat daarnaast de onderlinge verbinding tussen de drie buurten niet optimaal is. “Vandaar het project Blauwe Loper. Onderdeel daarvan is een goede nieuwe fiets- en wandelverbinding tussen de drie buurten onderling en tussen de buurten en de binnenstad.”

Ambitiedocument

Ander onderdeel van het project is het opknappen van woningen en het vervangen van woningen door nieuwbouw. Anouk Crapts: “Per buurt hebben we een eigen aanpak omdat iedere buurt een wat ander karakter heeft. Bovendien is het woningaanbod sociale huurwoningen per buurt van een andere woningcorporatie.” Ze legt uit dat de eerste plannen voor de Blauwe Loper in 2010 werden gemaakt; in 2013 lag er een ambitiedocument met daarin de ambities voor Mariaberg, zowel sociaal als fysiek. Waar de nieuwbouw in Trichterveld zich in de afrondende fase bevindt, ligt de focus nu op Blauwdorp. Daar worden enkele honderden woningen aangepakt. In drie deelprojecten, zegt Ben Schepers, projectontwikkelaar bij Servatius. “Het eerste deel is inmiddels afgerond; dat betrof de renovatie van 102 woningen. In fase 2 worden eveneens woningen gerenoveerd, 115 in totaal. In fase 3 slopen we in totaal 138 woningen en vervangen we die door vier complexen met in totaal maximaal 138 appartementen.”

Meerdere generaties

Dat gebeurt onder meer naar wens van de bewoners van Blauwdorp, legt Vivian Eussen uit. Die zijn vanaf het begin nadrukkelijk bij het project betrokken. “De gemeente en wij trekken vanaf de eerste voorbereidingen samen op. En dat begin was niet in een makkelijke tijd, met de economische crisis. Dus zijn we zorgvuldig te werk gegaan. Hebben eerst een stedenbouwkundig plan uitgewerkt en vervolgens een aantal varianten bekeken.” Ze vertelt dat veel bewoners al lang in Blauwdorp, waar veel eengezinswoningen uit de jaren 30 staan, wonen. Vaak al meerdere generaties. Veel oudere bewoners ook. “Sommige vinden het niet erg te verhuizen, anderen willen juist in de Blauwdorp blijven, maar dan wel in een geschikte woning. Vandaar de appartementen, met alles gelijkvloers dus.”

Betrokkenheid

Een aantal bewoners heeft dus vanaf het eerste moment mee aan tafel gezeten en een stem gehad bij allerlei beslissingen, onder meer bij de architecten- en aannemersselectie, de invulling van het park en andere zaken. “Dat was wel eens een uitdaging,” merkt Anouk Crapts op. “Het is een echte volksbuurt en de mensen hebben het hart op de tong. Je merkte dat er naarmate er meer concreet werd, er meer duidelijkheid kwam, er een soort opluchting ontstond omdat ze inzagen dat hun ideeën terugkwamen in de uitwerking.”



Daardoor groeide de betrokkenheid." Dat er in totaal 35 verschillende typen woningen staan, zorgt tevens voor een technische uitdaging, vult Ben Schepers aan. "Alle woningen worden geïsoleerd, maar per woningtype moet worden gekeken naar de mogelijkheden." Naast het isoleren wordt per woning bekeken of er nog andere werkzaamheden nodig zijn zoals het vervangen van keuken, badkamer en/of toilet en voegwerkherstel.

Gefaseerde sloop en nieuwbouw

Alle werkzaamheden worden uitgevoerd in bewoonde staat. Er zijn opvangwoningen beschikbaar voor wie er behoefte aan heeft. Inmiddels is dus het eerste deelproject, de renovatie van 102 woningen, afgerond. Dat vond plaats in 2018 en 2019. Deel 2, eveneens renovatie, start naar verwachting in november. Die zal ongeveer een jaar duren. In het najaar start ook de voorbereiding voor deel 3, met de sloop van 100 woningen; in een tweede fase worden nog eens 38 woningen gesloopt. De vervangende appartementen, waaronder ook zorgwoningen, worden eveneens in twee deelfases gebouwd. Eerst drie gebouwen met in totaal maximaal 96 appartementen en in de tweede fase het vierde blok met maximaal 42 appartementen. Vanuit duurzaamheidsoogpunt worden onder andere onderdelen van de gesloopte woningen hergebruikt in de appartementencomplexen. Die nog een opvallend kenmerk krijgen, geeft Anouk Crapts aan.

"Zoals gezegd, Blauwdorp is een echte volksbuurt. Mensen ontmoeten elkaar op straat. De ontsluitingen van de appartementen op de verdiepingen zijn aan de achterzijde, die op de begane grond echter aan de voorzijde, direct aan het nieuwe park. Opnieuw een wens van de bewoners. Die voorkeur aan de straat sluit beter aan bij het karakter van de buurt."

Park

Vivian Eussen wijst tot slot op het park bij de appartementengebouwen. Dat eveneens een inrichting krijgt die aansluit bij de ideeën van de bewoners. "Ze hadden de voorkeur voor een Engels landschapspark boven een strak vormgegeven park. Dat niet te vol moest staan met groen – ze willen er namelijk van alles in organiseren." Anouk Crapts legt uit dat zowel de kinderen als de ouderen konden aangegeven wat ze belangrijke elementen voor het parkje vonden. "Dat kwam in grote lijnen met elkaar overeen." Vivian Eussen noemt de rol van de bewoners bij het tot stand komen van het project bijzonder. "Dat heeft zeker bijgedragen aan ons doel, net als de financiële ondersteuning van de provincie dat heeft gedaan. We willen een betere buurt realiseren, een fijnere plek om te wonen. Dat is een forse en vooral kostbare opgave waarbij samenwerking het sleutelwoord is en de rol van iedere partij van groot belang is."

Fotografie: Alf Mertens / Renders: Jo Janssen Architecten



Technische fiche

...
Opdrachtgever:
 Gemeente Maastricht,
 Servatius Wonen & Vastgoed
Nieuwbouw:
 Jo Janssen Architecten.
Renovatie:
 Humble Martens
 en Willems
 Teeken Beckers
Aannemer:
 Coen Hagedoorn,
 Van Wijnen Sittard, BAM
Constructeur:
 Palte BV
 Het project wordt financieel
 ondersteund door
 de provincie Limburg

NIEUWBOUW BLAUWDORP

“Je kunt dit zien als een stukje stadsreparatie”



Ontwerpteam Blauwe Loper / Mariaberg - Jo Janssen Architecten

In de derde fase van project De Blauwe Loper in de buurt Blauwdorp (onderdeel van de Wijk Mariaberg) in Maastricht zullen grondgebonden woningen worden gesloopt om plaats te maken voor vier wooncomplexen. Aan architect Jo Janssen de uitdaging om de vier gebouwen te laten aansluiten bij de rest van de buurt.

De eerste fase van het project in Blauwdorp is inmiddels afgerond en betrof de renovatie van 102 woningen. In fase 2 worden eveneens woningen gerenoveerd, 115 in totaal. Fase 3 krijgt dus een geheel ander karakter. Grondgebonden woningen worden gesloopt om plaats te maken voor vier appartementencomplexen die op de hoeken van het buurtpark worden gesitueerd. De tender voor het project, waarvoor vier architectenbureaus uitgenodigd waren, werd gewonnen door Jo

Janssen Architecten (in samenwerking met prof. ir. Wim van den Bergh en Laura Piovon architecte) met Van Wijnen Sittard als bouwpartner. Architect Jo Janssen vertelt wat de kenmerkende aspecten van zijn ontwerp zijn.

Tuindorp

Het vertrekpunt oftewel de startdocumenten, zegt hij, waren een structuurvisie, een programma van eisen en enkele andere documenten. Die lagen er al. “Van daaruit kijk je naar de kenmerken, het DNA van de buurt, naar wat er moet gaan gebeuren. In dit geval de sloop van ruim 100 grondgebonden woningen. Vervolgens ga je het gebied met vier appartementencomplexen, in totaal 138 woningen, weer aanhelen. Noem het een stukje stadsreparatie. Maar wel met een geheel ander type woning dan er stond en er in de omgeving staan. Blauwdorp heeft de ken-



Transformatie Treebeek Brunssum

merken van een tuindorp en in een tuindorp passen feitelijk geen appartementengebouwen. Dus ga je kijken hoe je het ontwerp van die vier complexen toch kunt laten aansluiten bij het karakter van de rest van de buurt. Hoe breng je kleinschaligheid zonder nostalgisch te zijn? Dat was een heel gepuzzel.”

Hergebruik

Daarnaast is er volgens Janssen nog het bijzondere aspect dat Blauwdorp de eerste staduitbreiding was buiten de Maastrichtse singel. Om een diverse skyline te creëren heeft hij gekozen voor appartementengebouwen met verschillende hoogtes die een dialoog aangaan met het buurtpark waaraan ze komen te liggen. “Een van zaken die tijdens de voorbereiding zijn besproken is het hergebruik van materialen uit de gesloopte woningen. Zo ontstaat er een verhaal. De overgang krijgt een vloeiender verloop. De appartementengebouwen worden opgetrokken uit dezelfde baksteen als de omliggende woningen. Die wissel je af met oude bakstenen uit de afgebroken huizen. Normaal wordt er gesloopt met grote machines, maar in dit geval hopen we het kleinschaliger te kunnen aanpakken, mogelijk met hulp van de omwonenden.”

Connectie

Andere aspecten die typerend zijn voor een tuindorp zijn eveneens onder de loep genomen, geeft Janssen aan. Zoals de achterpaden met poortjes achter de woningen. “We onderzoeken of we daar naar kunnen verwijzen.” Verder, zegt hij, hebben grondgebonden woningen de voordeur aan de straatzijde en is sprake van veel contact op straat. Bij appartementencomplexen is er vaak één centrale toegangsdeur met de voordeuren van de woningen aan de achterzijde van het gebouw. “Dat is heel introvert en niet passend bij de buurt. Daarom is er voor gekozen op de begane grond van ieder complex de voordeur van de woningen aan de straatzijde te positioneren; op de hogere verdiepingen bevinden die voordeuren zich aan de achterzijde. Op de eerste verdieping komen de buitenruimten aan de voor-

zijde, als een ‘stadsbalkon’. Beide oplossingen zorgen voor een connectie tussen het wonen en het buurtpark. Woningcorporatie Servatius werkt samen met de bewoners bovendien aan een bankjesplan voor de voorgevels.”

Thuis werken

Janssen legt uit dat bij dit project ook nadrukkelijk wordt gekeken naar nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt. Zoals de toename van het thuiswerken, wat vanwege de coronaproblematiek een flinke impuls heeft gekregen. “Thuis werken is in West-Europa een van de snelst groeiende arbeidsmarkten. Bij andere projecten waar we bij betrokken zijn, Piazza Céramique Maastricht en transformatie Treebeek, heeft de integratie wonen-werken een impuls gegeven aan de buurt. Bij beide projecten is verder nadrukkelijk ingezet op een grote diversiteit in woningtypen, wat in Blauwdorp ook gebeurt.

In Blauwdorp is het idee om ter plaatse van enkele hoeken woonwerkwoonwoningen te realiseren. Zoals gezegd sluit het aan bij de huidige trend en bovendien creëer je beweging in de wijk en daarmee levendigheid.” Hij noemt vervolgens de binnenhoven van de vier complexen die samen met de bewoners vorm gegeven worden. “Die gaan er wonen dus het is logisch dat ze meedenken.

Bovendien creëer je zo betrokkenheid. Mensen dragen bij aan hun omgeving en dat maakt ze trots. Dit in tegenstelling tot zoals het in de Vinex-wijken gebeurde, waar alles van te voren was bedacht. In Blauwdorp blijft het ontwerp zich ontwikkelen. Geen ingrijpende veranderingen overigens, maar op detailniveau.” Op die manier, maakt Janssen duidelijk, is het mogelijk het ontwerp gedurende de voorbereiding steeds te optimaliseren. “Door daar flexibel mee om te gaan krijg je uiteindelijk vier woongebouwen die een woonomgeving bieden die het best aansluit bij de buurt en de woonbehoeften van de doelgroep.”

Jo Janssen Architecten; Maastricht
www.jojanssenarchitecten.nl

APPARTEMENTENCOMPLEXEN IN EEN VOLKSWIJKACHTIGE SFEER

Onderdeel van het project Blauwe Loper in de wijk Maria-berg is de bouw van vier appartementencomplexen in Blauwdorp, een van de buurten in de wijk. Die worden gerealiseerd door Van Wijnen Sittard dat momenteel volop met de voorbereidingen bezig is.

Van Wijnen kwam in beeld na een gewonnen tender in augustus 2019, vertelt directeur Patrick Ubags. “Vanwege het kwalitatief hoogwaardig plan dat we voor het project hadden gepresenteerd werd het werk aan ons gegund. Momenteel zijn we in bouwteam samen met architect Jo Janssen, de gemeente Maastricht en woningcorporatie Servatius bezig met de verdere uitwerking van onder meer de technische invulling en het energieconcept.”

Vrijthof

Het is dus een project waar Van Wijnen van ontwerp tot bouw bij is betrokken, bevestigt senior projectvoorbereider Ton Vissers. “Het zou in eerste instantie om in totaal 118 appartementen gaan, verdeeld over vier complexen. Vanwege bonuspunten worden dat er nu 20 meer, dus 138 appartementen. Die complexen komen te liggen rondom een park, ontworpen door Ziegler Branderhorst, ter grootte van het Vrijthof, en worden gefaseerd gebouwd. Eerst de blokken A, B en C – in totaal 96 appartementen – en later blok D met 42 appartementen.” Hij legt uit dat in een van de complexen een ontmoetingsruimte komt met de omvang van circa drie appartementen. “Servatius zal daar een beheerder of uitbater voor zoeken.”

Legplan

Patrick Ubags noemt dan enkele kenmerken van het werk. Zo zullen er, om plaats te maken voor de appartementen, 100 woningen worden gesloopt. Materiaal uit die gesloopte woningen wordt hergebruikt. “De installaties van de nieuwe appartementen zijn allemaal conform de nieuwste regelgeving. De appartementen krijgen vloerverwarming, er komen warmtepompen en op de daken worden pv-panelen gelegd. De engineering van het legplan van die panelen in appartementencomplexen is een discipline apart en vergt nogal wat onderzoek om tot het meest optimale rendement te komen.”

Voordeuren

De appartementen, vult Ton Vissers aan, krijgen een oppervlakte van rond de 65 vierkante meter; een deel met één slaapkamer en een deel met twee slaapkamers. “Geschikt voor de oudere doelgroep en een- of tweepersoons huishoudens. Waarbij blok A nadrukkelijk gericht is op senioren. Daar komen per verdieping scootmobielbergingen zodat de looplijnen voor de bewoners kort zijn. Bij de andere complexen komen deze bergingen in het basement.” Een typerend kenmerk voor dit ontwerp is volgens Vissers dat op de begane grond de voordeuren aan de straatkant komen en op de tweede verdieping de balkons aan de straatzijde – op de overige etages is dat andersom. “Daarmee is er op de onderste twee verdiepingen een connectie met het park en ontstaat er een volksbuurtachtige sfeer, wat een van de belangrijke ontwerpvoorwaarden is. Er is tevens sprake van een bankjesplan tegen de voorgevels.”

Planning

Beide heren geven aan dat door de uitbraak van het coronavirus de planning enkele maanden is opgeschoven. Servatius gaat, geven ze aan, binnenkort een sloopaannemer selecteren en aan het bouwteam toevoegen. De gemeente is samen met Ziegler Branderhorst bezig een ontwerp van het plein te maken. Dit ontwerp wordt dan verder geëngineerd en aanbesteed. Bedoeling is dat 2e helft 2020 met de sloopwerkzaamheden van de woningen wordt begonnen. “Na de sloop gaan wij gefaseerd aan de slag. We zullen een deel van het park als bouwterrein gebruiken. Met de gemeente worden afspraken gemaakt over de inrichting van het park, wat dan ook gedeeltelijk wordt aangelegd. Alles bij elkaar is de verwachting dat we dit project medio 2024 kunnen afronden.”



Milieuparkweg 1, 6136 KP Sittard, Nederland
Tel +31 46 420 4500 info@vanwijnen.nl
www.vanwijnen.nl

Ton Vissers
Senior Project voorbereiding
Van Wijnen Sittard

Patrick Ubags
Directeur
Van Wijnen Sittard