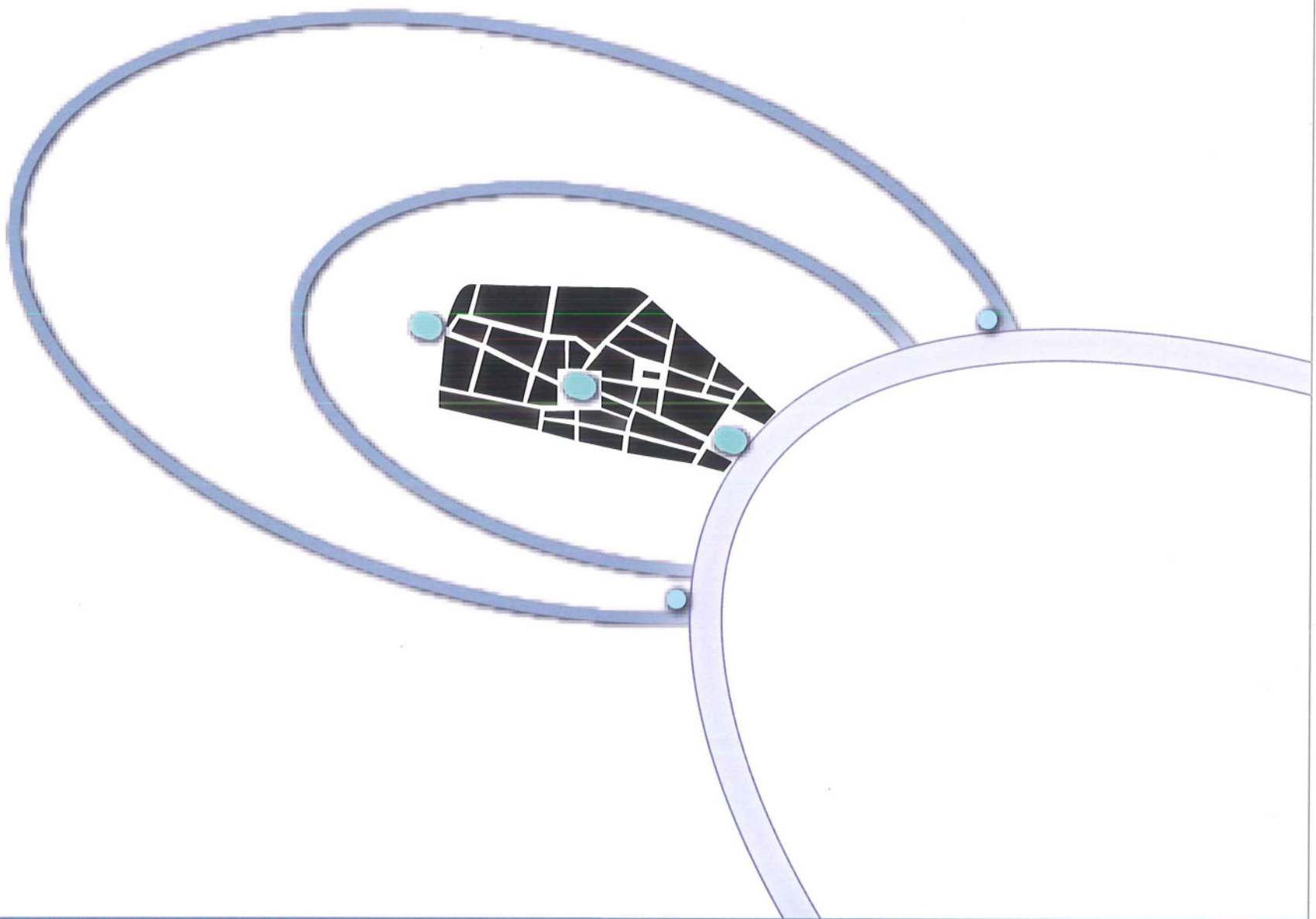
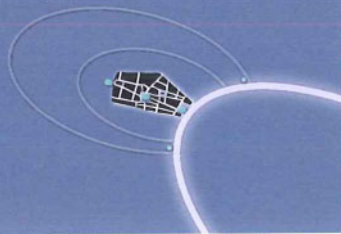


Maaseik

omarmt de Maas





inhoud

uitgangspunten

| | |
|---------------------------|----|
| situatie | 8 |
| cultuurhistorisch profiel | 12 |

visie

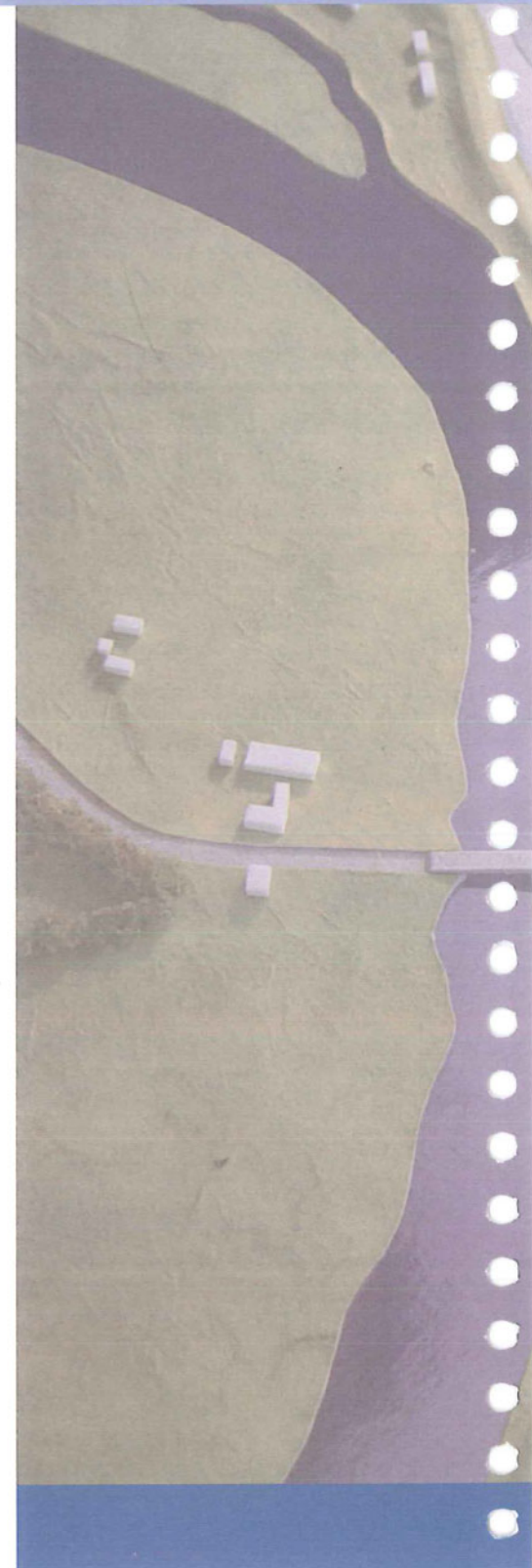
| | |
|------------------------|----|
| Maas, beken en plassen | 16 |
| ontwerpend onderzoeken | 18 |
| Maaseik omarmt de Maas | 20 |

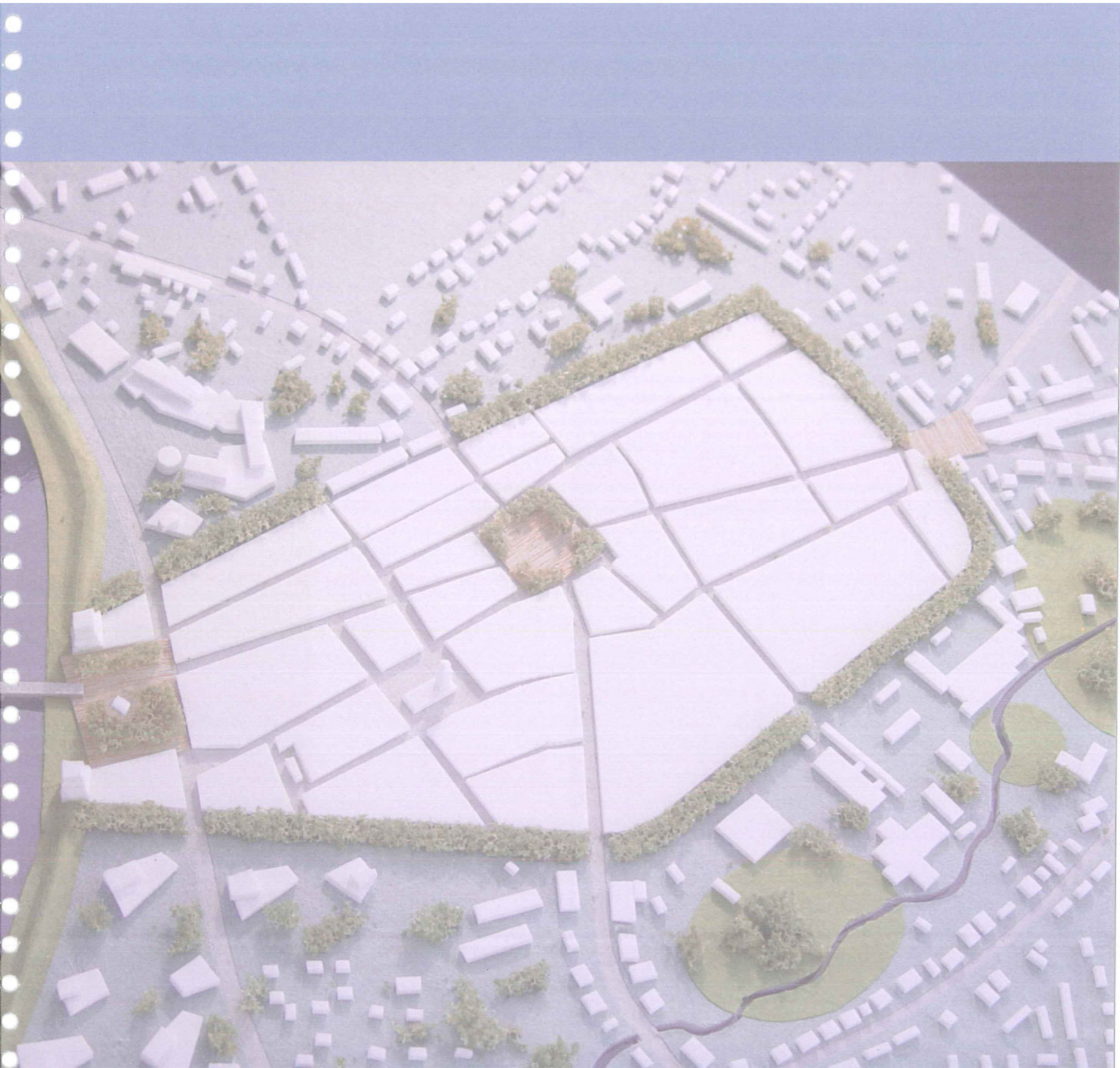
schetsontwerp

| | |
|----------------------------|----|
| de stad complementeren | 24 |
| reeks van knooppunten | 26 |
| Bleumerpoort, Bleumerpark | 28 |
| schillen en grenzen | 30 |
| de Maas | 32 |
| de beken | 34 |
| de grindplassen | 36 |
| ecologie | 38 |
| de N78 | 40 |
| toerisme en recreatie | 42 |
| de basis | 44 |
| programma en flexibiliteit | 46 |
| korrelgrootte | 50 |
| silhouet | 52 |

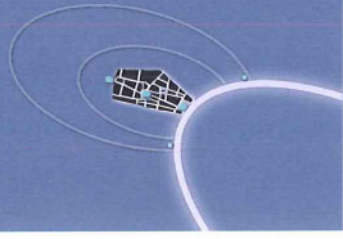
bijlagen

| | |
|------------------------|----|
| proces en communicatie | 56 |
| duurzaamheid | 58 |





uitgangspunten





uitgangspunten

situatie

Maaseik is een compacte en herkenbare, historische stad in een aantrekkelijk landschap. Dit landschap wordt met name gekenmerkt door de levendig stromende rivier, door de begeleidende, omvangrijke, groene ruimte en door beken die hun weg vanaf het Kempisch Plateau naar het Maasdal zoeken. Maaseik is van oudsher onlosmakelijk verbonden met de rivier, ruimtelijk en functioneel.

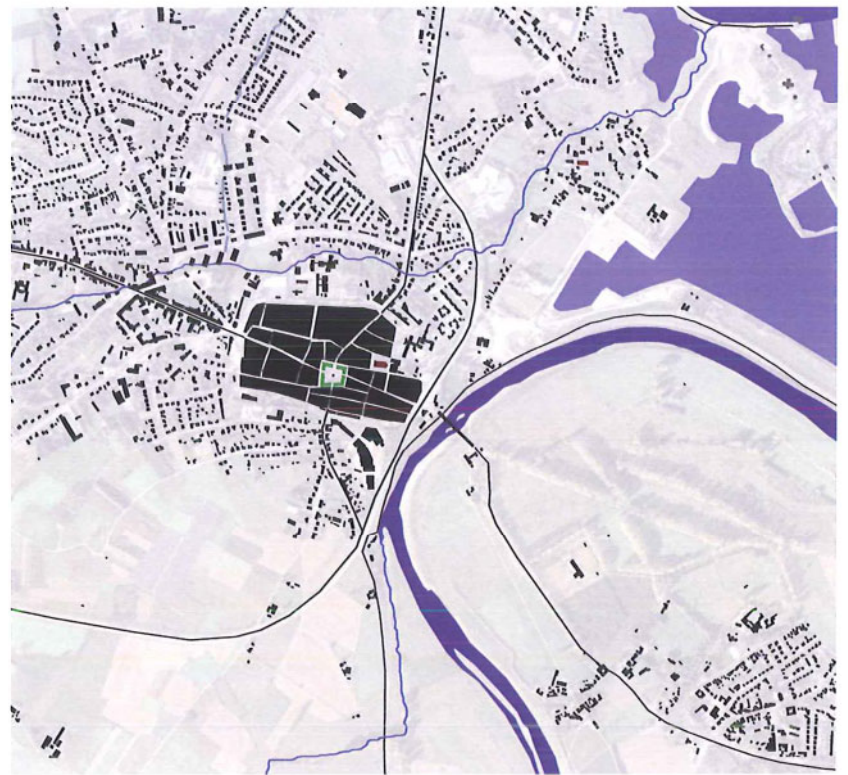
In de huidige situatie wordt deze verbinding bemoeilijkt door de ringweg. Deze ringweg is ingericht als een snelle autoverbinding en ligt als een barrière tussen de stad en de rivier. Het is de opgave, met gebruik van landschappelijke elementen en de karakteristiek van de stad, deze barrière te relativeren en in de stedenbouwkundige structuur in te bedden. De gebruiker van deze weg merkt dat hij in Maaseik is, hoe stad en land zijn opgebouwd en voelt zich welkom.

Dit geldt ook voor wie over de brug vanuit Nederland de stad benadert. En niet in de laatste plaats geldt dit voor de gebruikers van de jachthaven en het recreatiegebied Heerenlaak. Heerenlaak is nu het einddoel voor de waterrecreatie in het omvangrijke grindplassengebied dat zich uitstrekt tussen Maaseik en Roermond. De opgave is te zorgen dat Maaseik, met alles wat het heeft te bieden, deel uitmaakt van dit reisdoel.

Stedenbouw betekent in Maaseik een bewuste benutting en versterking van landschappelijke structuren en van de rijkdom van het stedelijk weefsel.

Op deze manier biedt een bouwkundige, groene en programmatische invulling van het gebied tussen de huidige ringweg en de Maas de beste kansen voor een levendige en duurzame toekomst.

de stad





smalle steegjes in de oude stad



de meanderende Maas



de Markt



winkelen in de Kloosterbempden



historische gebouwen in het stedelijk weefsel



ontwikkelingen rond het Kolonel Aertsplein



Middeleeuwse gevels



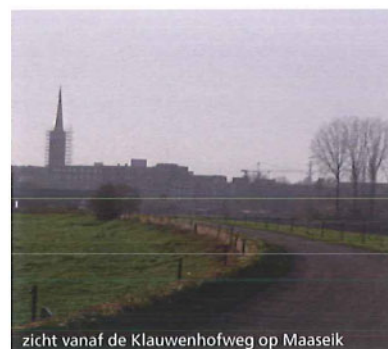
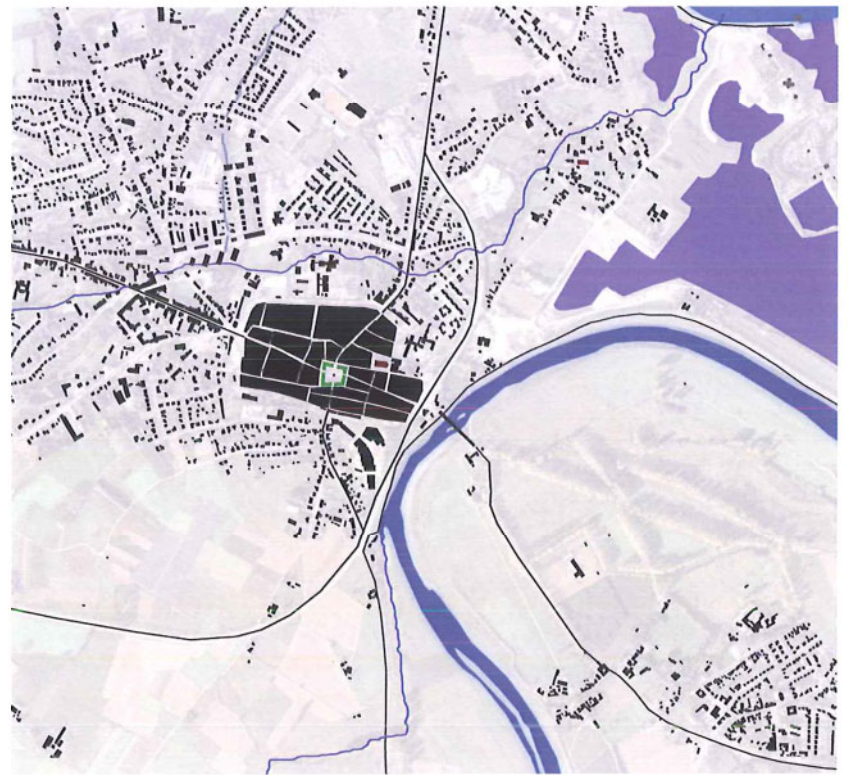
de N78 werkt als barrière tussen stad en Maas

uitgangspunten

situatie

de Maas

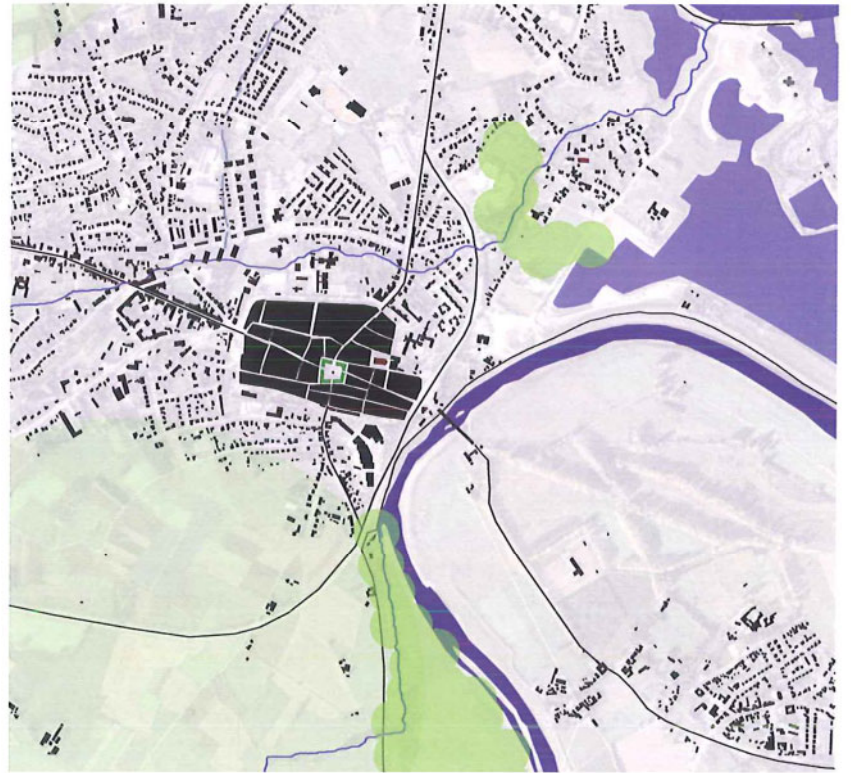
De ligging van Maaseik is uniek. Het is de enige stad in Belgisch Limburg die zo duidelijk met de Maas is verbonden. Dit bepaalde de loop in het verleden en geeft richting aan de ontwikkeling naar de toekomst. Maaseik vormt een krachtige knooppunt aan de steil hellende buitenbocht. Aan de Nederlandse zijde, in de zacht glooiende binnenbocht, ligt het ruime natuur- en waterwingebied De Rug. Het biedt, met diepe doorzichten over weilanden en onder bomenlanen door, een bijzonder groen decor dat door de Maas wordt omarmd. In het kader van de grensoverschrijdende projecten Natura 2000 en Levendige Grensmaas krijgen de natuur en de rivier in de toekomst de ruimte die zij nodig hebben. Aan dit kenmerkende Maaslandschap met hoge ecologische waarde krijgt Maaseik een nieuw gezicht en scheidt het een nieuwe verbinding. Ten noorden en ten zuiden van Maaseik liggen de oude kerkdorpen Aldeneik en Heppeneert, die beide gerieflijk zijn ingebed in het rivierlandschap. Zij zijn niet aan Maaseik vastgegroeid en behouden mede daardoor hun eigen karakter. Deel van de opgave is dan ook deze situatie duurzaam te bestendigen.



zicht vanaf de Klauwenhofweg op Maaseik



de Maas bij de brug



weg van Roosteren richting Maaseik



bomenlanen van "de Rug"



de Zanderbeek loopt door "de Sloot"



Aldeneik en Maaseik groeien naar elkaar toe

uitgangspunten

cultuurhistorisch profiel

Het landschap is te beschouwen als een archief, waar de historie in lagen ligt opgetast. De huidige ruimtelijke verschijningsvorm laat een deel van de historische sporen zien. Sommige lijnen in het landschap zijn standvastiger dan andere en nu beter herkenbaar. Het geheel van de geschiedenis dat in het landschap ligt verankerd vormt een belangrijk uitgangspunt voor een Masterplan. Het bepalen van het cultuurhistorische profiel levert een goede bijdrage aan de plannen voor de toekomst.

De historische ontwikkeling van Maaseik biedt aanknopingspunten en kansen voor een hernieuwd omarmen van de Maas in de toekomst. Relevante momenten zijn onder meer de stichting vanuit Aldeneik, de planmatige opzet in de zeventiende eeuw, de Maaslandse Renaissance, de kortstondige vestingwerken van Vauban, de (Napoleontische) Steenwegen met lintbebouwing en de projecten die nu ontstaan. Met name de rol van de rivier in deze ontwikkeling, de oude Maasmeanders en de voormalige aanlegkade aan de Sloot verdienen in dit verband bijzondere aandacht. De krachtige vorm van de historische binnenstad biedt goede aanknopingspunten voor de stedenbouwkundige opzet, de groenstructuur en de verbinding met de rivier.



kaart Maaseik omstreeks 1820 (bron: historische stedenatlas van België)



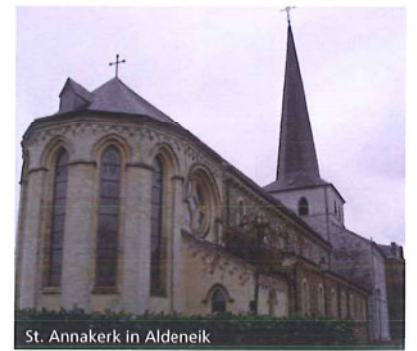
Jan van Eyck, Madonna en kanselier Rolin, ca. 1435, Parijs, Louvre



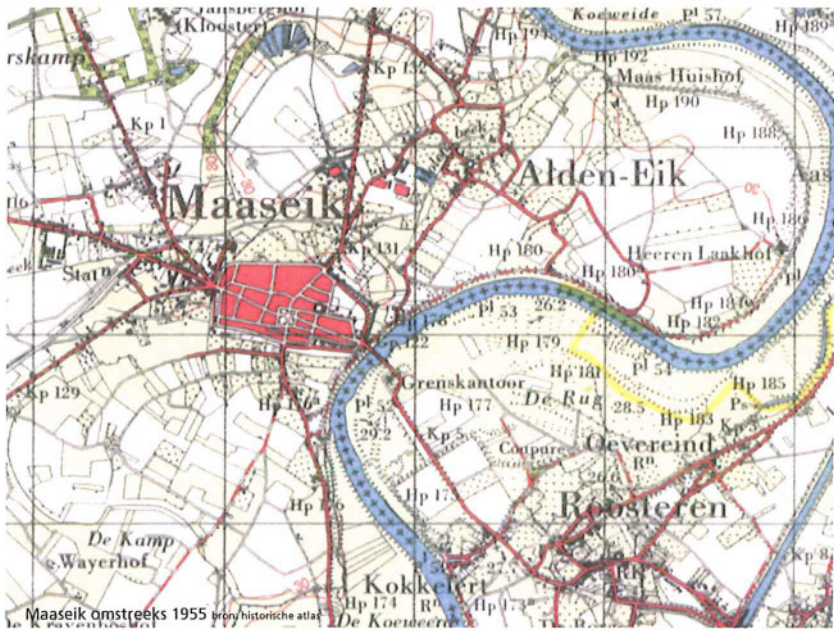
het stadhuis



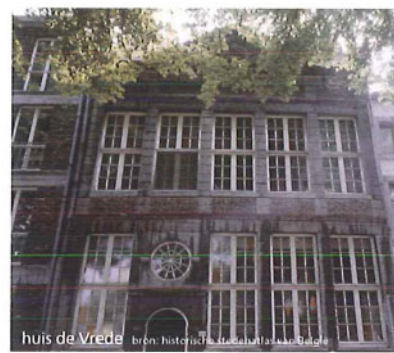
nabij de oude kade van Maaseik



St. Annakerk in Aldeneik



Maaseik omstreeks 1955 bron: historische atlas



huis de Vrede bron: historische atlas Limburg



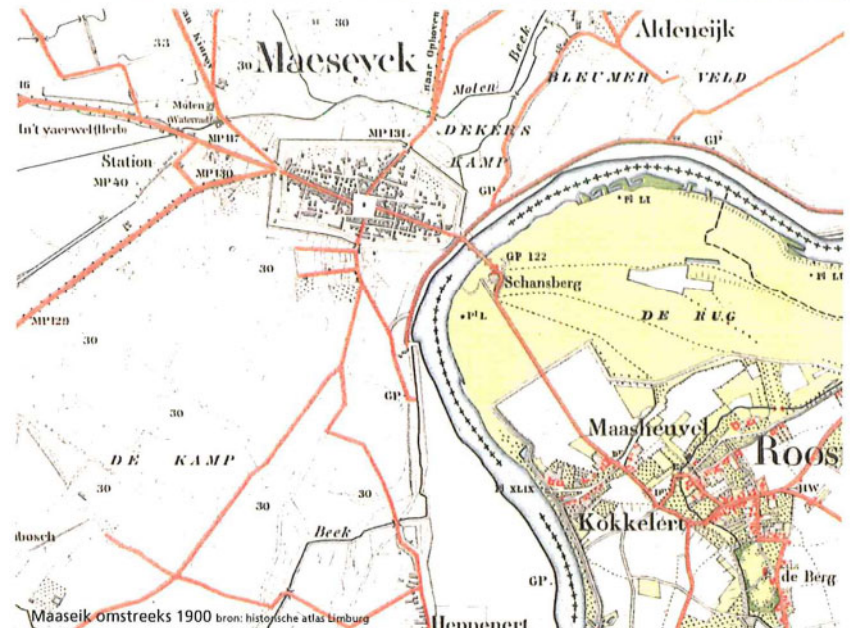
hoeve de Veerhof als relict in het landschap



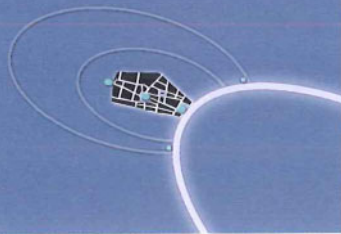
archeologische opgravingen in Maaseik



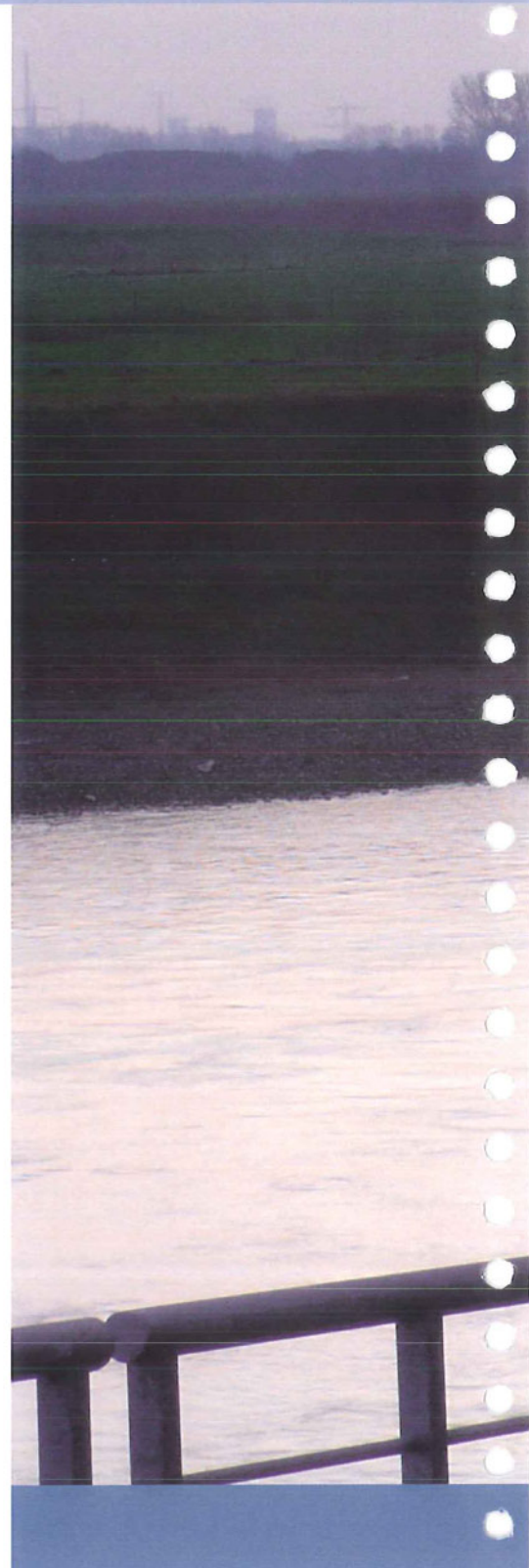
Maaseik 1672 bron: historische atlas Limburg



Maaseik omstreeks 1900 bron: historische atlas Limburg



visie



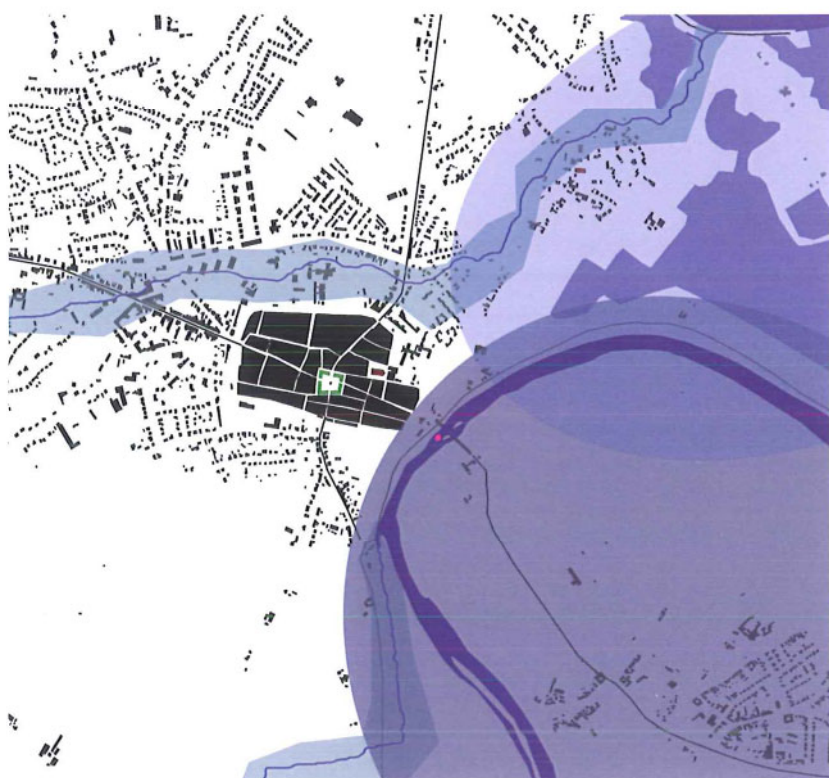


visie

Maas, beken en plassen



Maaseik verankerd aan waterstructuren



Maaseik, nu zoekend naar contact met de Maas. De stad wil straks de rivier zien, voelen en beleven. Een ruimtelijke en functionele binding creëren als doel van eender welke ingreep. De beken, de voedingsbronnen van de rivier, bezitten een structurerende, ecologische en beeldende landschappelijke kwaliteit. Stroomafwaarts lopend langs de beken ontmoet men de rivier.

Maaseik, niet alleen een historische stad aan een dynamische blauwe stroom, maar ook het eindpunt van een uit het noorden komende plassenreeks. Deze grindplassen, ooit bron van inkomsten, nu een recreatieve slagader voor de streek, krijgen binding met de historische kern van Maaseik.



de Bosbeek in het open landschap



jachthaven en recreatiepark Heerenlaak



Zanderbeek in landschap "de Sloot"



steile oever in de buitenbocht versus de flauwe oever in de binnenbocht



vormgegeven oevers van Heerenlaak



de Bosbeek in Aldeneik



sedimentatie van grind in de binnenbocht



ondiepe Maas, bevaarbaar voor kano's



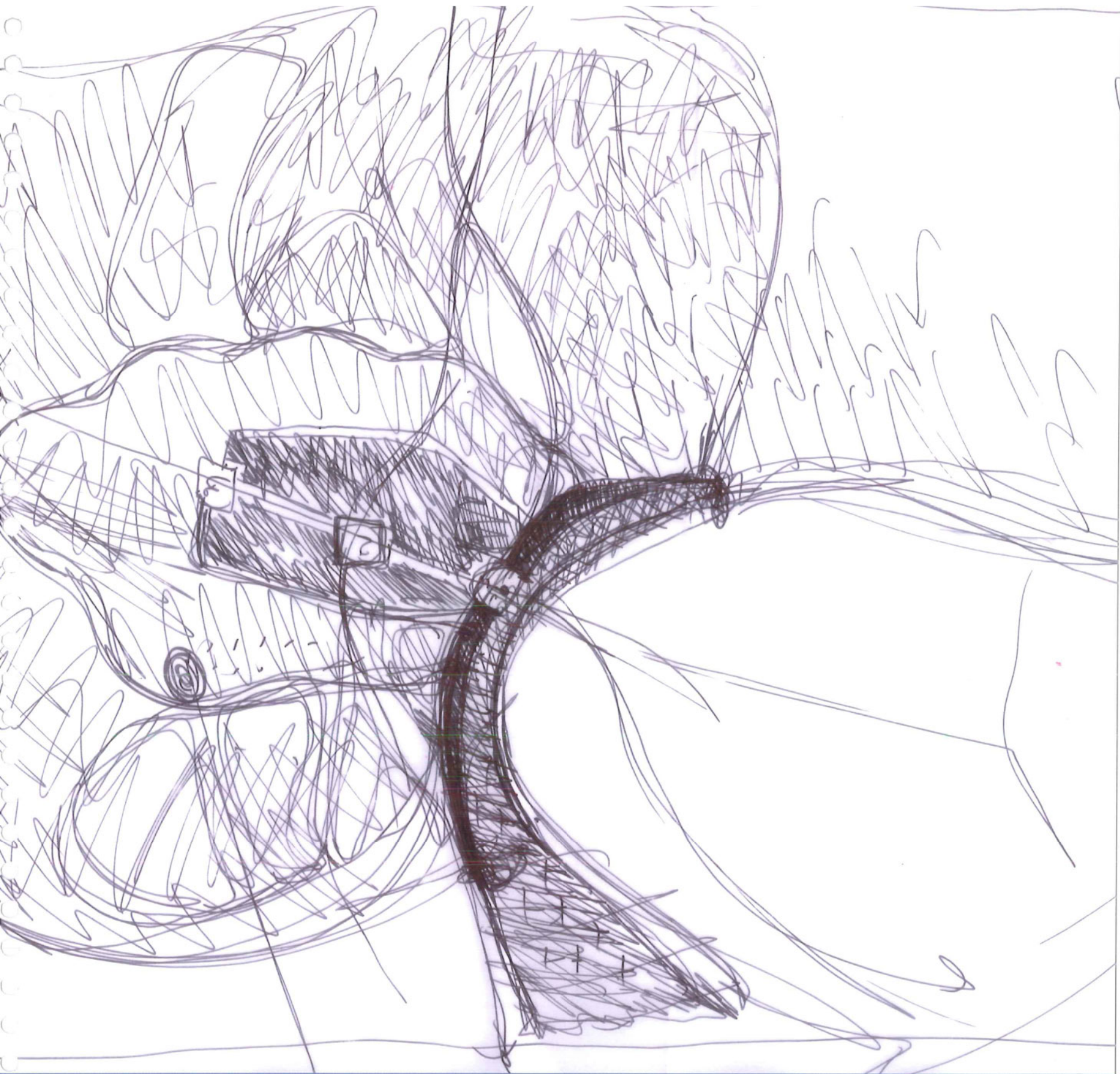
de dynamiek van het water

visie

ontwerpend onderzoeken

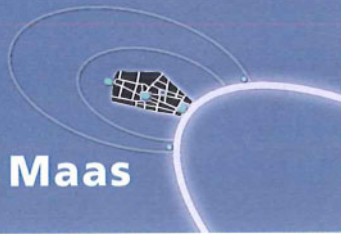


Het aftasten met het schetspotlood van de landschapsopbouw is een zoektocht naar verscholen kwaliteiten, naar kansen, naar logica en samenhang van de transformatie van de Stad aan de Maas. Doel is de basis te vinden van de eigenheid van de plek en de context. De lijnen naar boven te halen die de kracht van de vanzelfsprekendheid bezitten. Lijnen waarlangs de ontwikkeling van Maaseik kan verlopen. Om zo een inspirerend kader te schetsen dat zich leent voor de gewenste programmatische uitwerking. Om een verlokkelijk perspectief te bieden en een ambitieus beeld op te roepen.

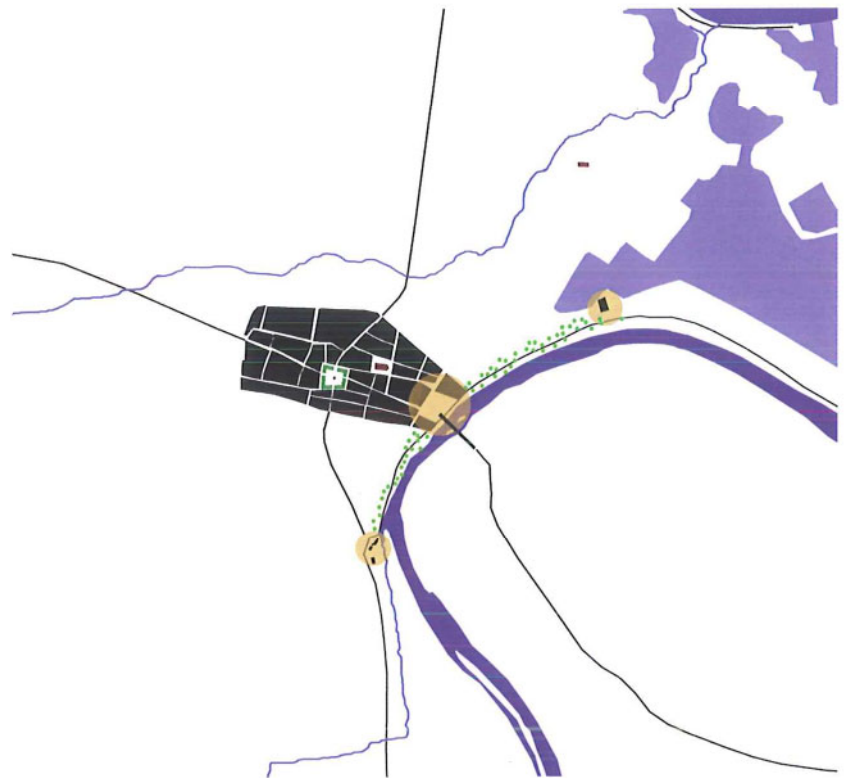


visie

Maaseik omarmt de Maas



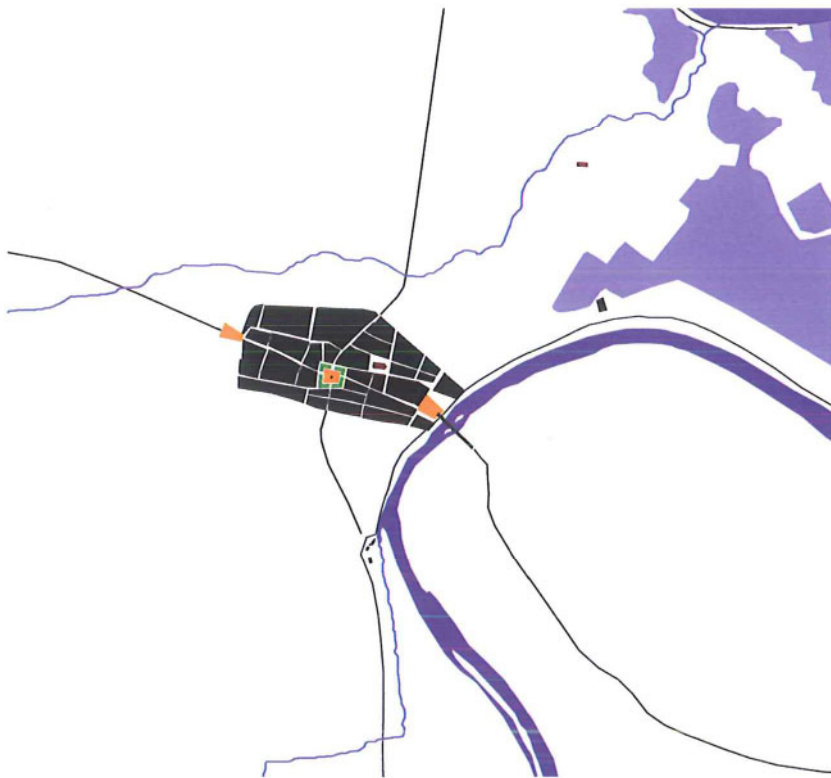
gezicht aan de Maas



Maaseik krijgt weer een duidelijk gezicht aan de Maas: Maaseik omarmt ook de Maas. Dit kan door het voortzetten van grenzen en structuren tot aan de Maas, het maken van plezierige ruimten aan de rivier en door de inzet van een omarmend gebaar van de oude loskade tot het Bleumerveld. De historische contouren van de stad worden opgezocht, de stad wordt gecompliceerd. De verplaatsing van het ziekenhuis biedt de mogelijkheid het stedenbouwkundig patroon van weleer te benutten. Op basis daarvan is samenhang te scheppen en van achterkanten uitnodigende voorzieningen te maken.

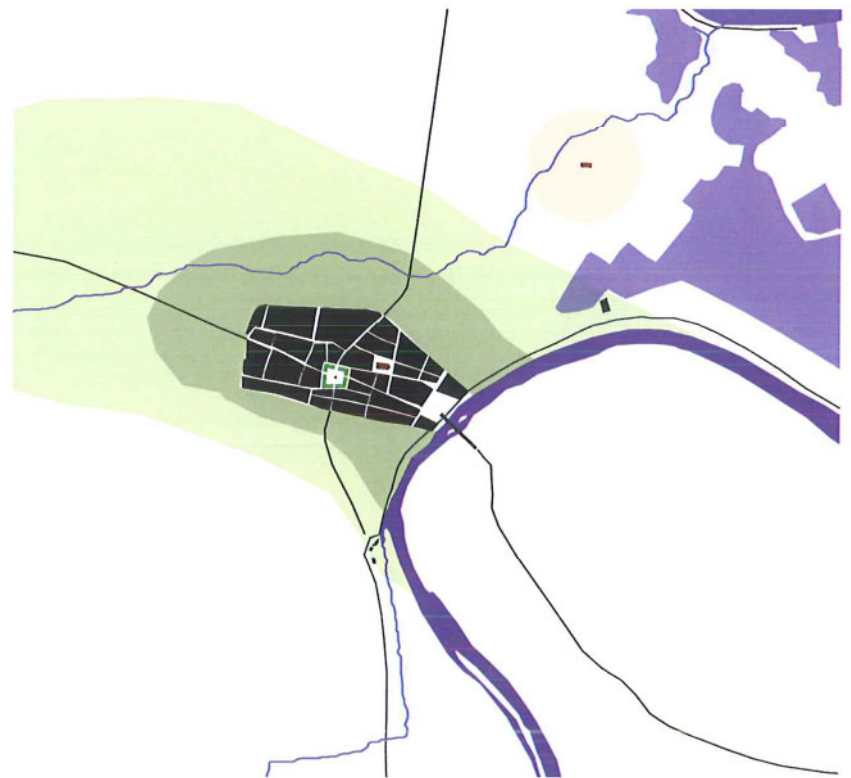
Twee accenten markeren de uiteinden van het omarmende gebaar: een Maaspromenade van de monumentale boerderij bij de historische kade tot aan een markant nieuw gebouw dat tussen Maas en grindplas staat. De Maas met haar groene, steile oever verbindt het geheel. De hoge positie van de flaneur zorgt voor een diep uitzicht op de velden en lanen van De Rug. De kromming van de rivierloop biedt telkens zicht op het vervolg van de wandeling en houdt de spanning erin.

reeks van knooppunten

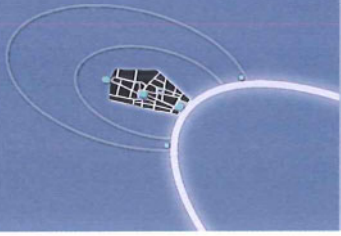


Gelijk Maaseik in noordzuid-richting in het Maaslandschap is verankerd, zo is in oostwest-richting een koppeling door een reeks van knooppunten. Van de Bospoort via de Markt, naar de nieuwe Bleumerpoort. Nieuwe bouwblokken, die voortborduren op de stedenbouwkundige structuur van de historische stad, geven Maaseik niet alleen een duidelijk front aan de rivier, ze omkaderen ook een nieuwe ruimte, een nieuw brandpunt, het Bleumerpark. Een parkachtige ruimte voor heel Maaseik, een royaal plein vanwaar men vanuit Nederland wordt ontvangen in België. Een ruimte waar het verkeer op een ontspannen wijze zijn weg kan vinden. Zo ontstaat een reeks van drie sterk verschillende brandpunten die elk een eigen vitale rol vervullen in het stedelijk leven.

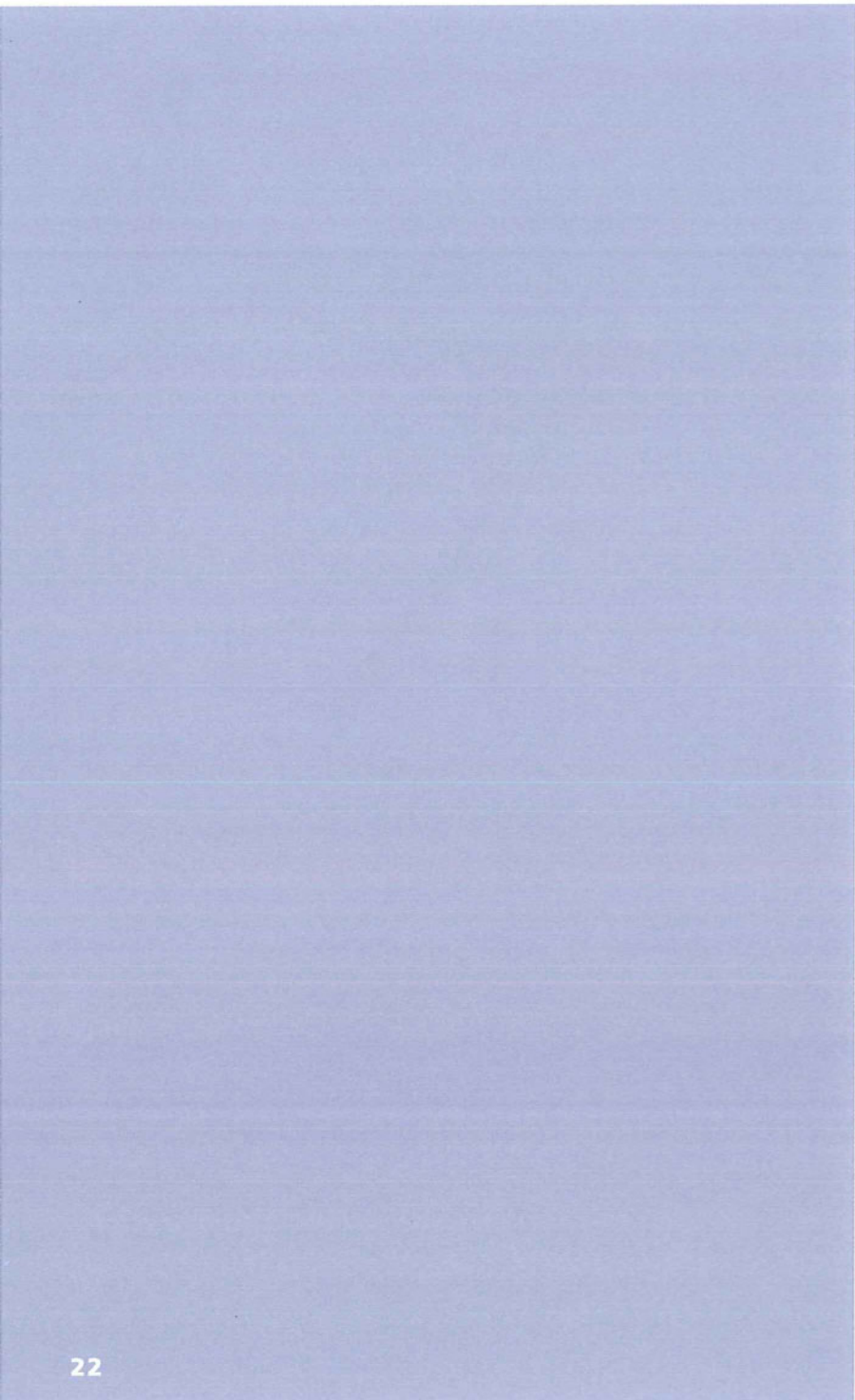
schillenstructuur



Maaseik is van oorsprong een compacte stad in een landschap bepaald door de meanderende rivier. Buiten de kern lagen vroeger de moestuinen en boomgaarden, later de vestingwerken en nu scholen en andere grotere gebouwen in een groene omgeving. Deze opzet is verder te ontwikkelen tot een campusachtige sfeer. Daarbuiten wordt het beeld bepaald door informele lintbebouwing en groepjes huizen in een landelijke omgeving. Beide structuren zijn op te pakken, te versterken en vinden vervolgens hun voortzetting in het plangebied. Daarmee ontstaat een schilvormige structuur waarmee de stad ook hier tot aan de Maas reikt.



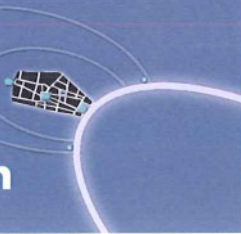
schetsontwerp





schetsontwerp

de stad complementeren

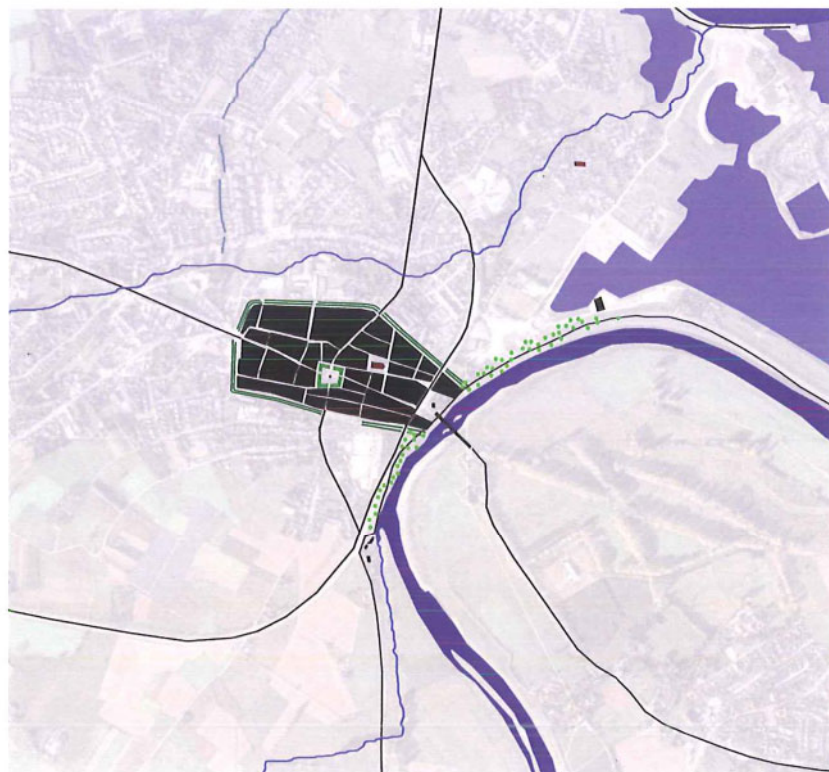


Maaseik omarmt de Maas

Op de ziekenhuislocatie staan momenteel gebouwen als losse objecten in de leegte. Het is een onduidelijke ruimte en vormt een storende onderbreking van het stratenpatroon dat de stad verder kenmerkt. Dit gebied is opnieuw te vormen langs de vertrouwde lijnen van het stedenbouwkundig patroon. De stad krijgt zo zijn historische contouren terug. Het maakt Maaseik af. Zorgvuldig kijkend naar de bebouwingsidentiteit en stratenstructuur in de binnenstad kan deze locatie worden opgebouwd en vormgegeven.

Een stadsfront aan de Maas, dat is wat wordt gemist. Door de stad over de versmalde ringweg voort te zetten ontmoet de stad de rivier.

Rijdend over de ringweg scheert men niet langer langs Maaseik maar komt men, opgenomen in de context door middel van poortwerking, de stad binnen.





complementeren oude stad: juweeltjes



complementeren oude stad: nieuwe stadslakken



complementeren oude stad: koppen



complementeren oude stad: accenten



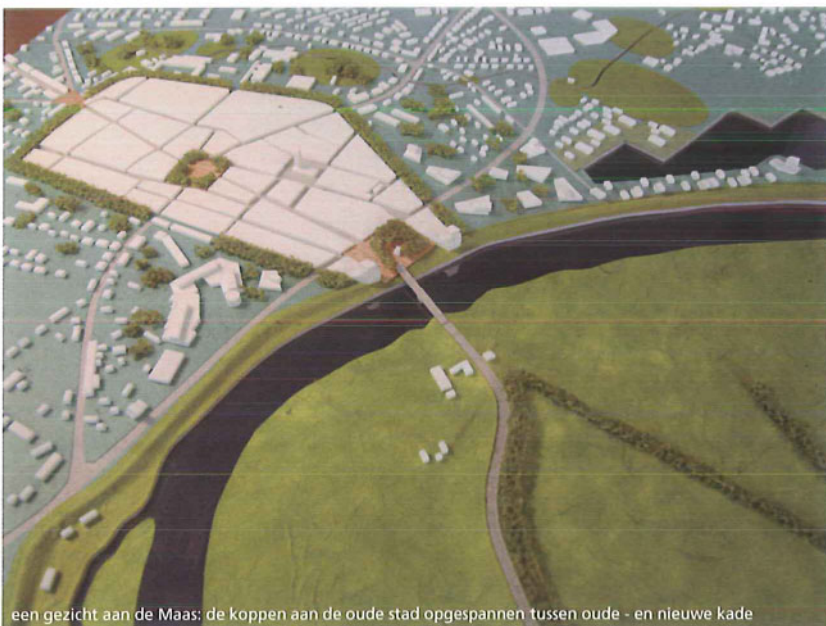
de koppen vormen een pleinachtige ruimte



de brug landt aan op een plein



brug, plein en rivier gaan een interactie aan



een gezicht aan de Maas: de koppen aan de oude stad opgespannen tussen oude - en nieuwe kade



hoeve bij oude kade als accent



een accent aan de Maas

schetsontwerp

reeks van knooppunten

Door de reeks van knooppunten wordt de kern van de historische stad aan het onderliggende landschap verankerd. De Bospoort wordt het openbaar vervoerknooppunt van Maaseik, de Markt is het middelpunt, het kloppend hart. Daar is de levendige markt, de terrassen en de winkels.

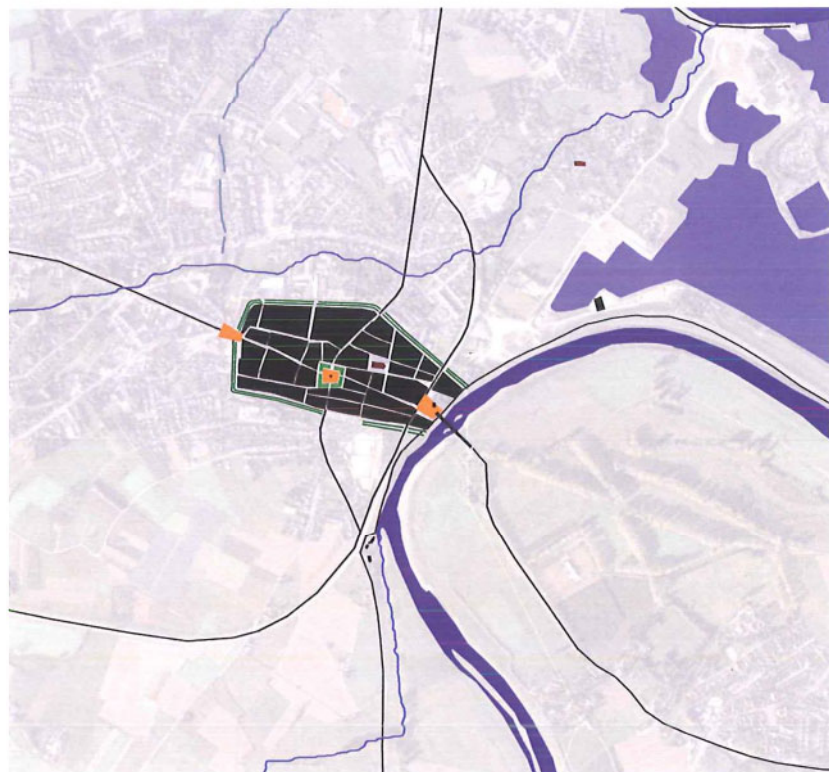
De Bleumerpoort is nu een vage plek door het verlies van de poortfunctie en de verstoring van de stedenbouwkundige structuur. De plek is enkel een onaangename overgedimensioneerde verkeersruimte met wat losse bebouwing.

Hier wordt de reeks van knooppunten afgemaakt met een bijzondere ruimte. Een ruimte, groen en mineraal tegelijk. Een poort tot de stad en tegelijk een balkon aan het Maaslandschap. De meest bijzondere plek in de ontwerpvisie, die speciale aandacht verdient.

Het is een spannende plek door het aanlanden van de brug. Komend vanuit het open landschap aan Nederlandse zijde, ontstaat een verwachting bij het kruisen van de Maas. Van weids uitzicht naar gesloten stedelijkheid. Van Nederland naar België.

Met een grootse ontspannen ruimte, met karakteristieken van zowel plein (door bebouwing gedefinieerd, formeel en levendig) als park (door beplantingen bepaald, informeel en speels).

Bospoort, Markt en Bleumerpoort





de grens van België en Nederland



de brug landt op het plein



de Markt met op iedere hoek een pomp



de huidige aanlanding van de brug, een verkeersknooppunt



natuurlijk de markt op de Markt



transferium bij de Bospoort



van de Bospoort richting de Markt



winkels aan de Markt



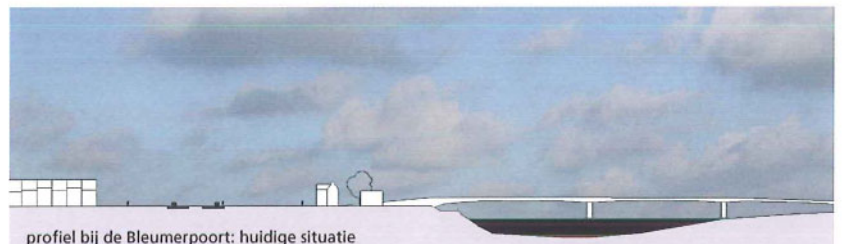
terrassen op de Markt

schetsontwerp

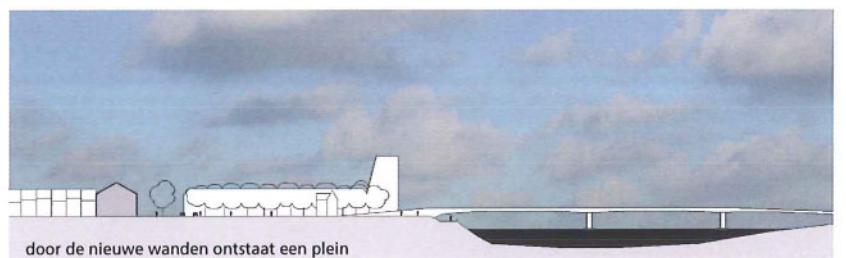
Bleumerpoort, Maaspark

Komend over de brug, landt men in een parkachtig plein. Wordt deze ruimte genoemd naar de Bleumerpoort of de Maas? In ieder geval is de plek gericht op de rivier en het landschap en heeft men de beschutting van de stad in de rug. Een ruimte omkaderd door drie zijden bebouwing. Bebouwing die een vizier vormt naar de Maas en het achterliggende landschap. Een plek waar het autoverkeer van de N78 en van de aanlanding van de brug ondergeschikt is aan de verblijfskwaliteit.

Het groene plein, het Maaspark, is gastvrij en omringd door openbare functies zoals hotel, restaurant en congrescentrum, maar ook door woningen die genieten van de levendigheid en het weidse uitzicht. Het is als een balkon waar de stad het rivierenlandschap raakt.



profiel bij de Bleumerpoort: huidige situatie



door de nieuwe wanden ontstaat een plein



podium aan de rivier



koppen aan de Maas



wandelen naar het water



prachtig uitzicht over "de Rug"



bomen in het gras



door de wanden ontstaat een pleinruimte



het park zoekt contact met het water



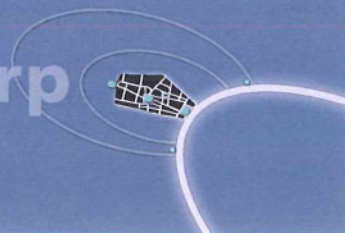
een plek om te spelen



een halfverhard plein onder de bomen

schetsontwerp

schillen en grenzen



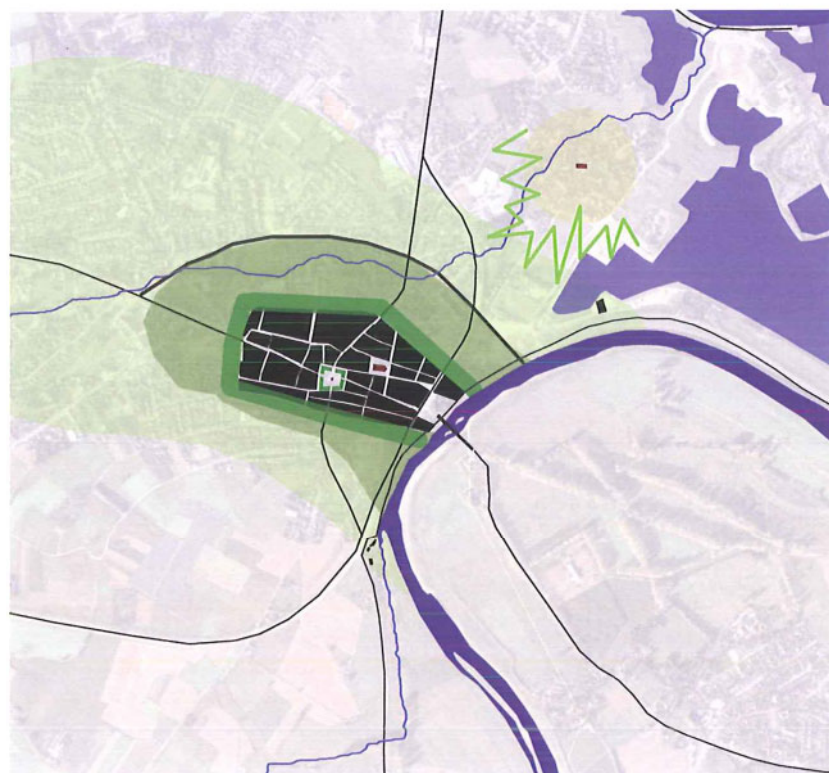
zoeken naar natuurlijke grenzen

De Maas is een rivier die eigenzinnig zijn weg baant door het landschap. De huidige positie van de Maas is als het ware een momentopname. Eeuwen geleden krulde de Maas zich rond Maaseik. Historische tijdsopnamen van de Maas zijn tot de dag van vandaag nog leesbaar in het landschap en in de stadsstructuur.

De campuszone ontleent zijn ontstaan aan de oude meandering. Dit is de eerste gordel of schil in onze visie.

Maaseik en Aldeneik, de stad en het dorp. Ze zijn de afgelopen eeuw steeds verder naar elkaar toe gegroeid. Bedrijven namen open ruimten in en ook het laatste huis langs een lint kreeg burens.

Toch is er nog ruimte. Een openheid die bewaard dient te worden om de stad en het dorp elk in hun waardigheid verder te laten bestaan. Een weidsheid waarin opgenomen het karakteristieke kerkhof. Een zone rond Aldeneik van oudsher gekenmerkt door boomgaarden. In onze schillen keren ze terug. Ruimtelijk krachtig, vertrouwd en karakteristiek en toeristisch aantrekkelijk. Zo krijgt, langs vanzelfsprekende, in het landschap verankerde grenzen, de zonering rond de kernen geleidelijk gestalte.





meandering van de Maas rond de oude stad



groene schil om de oude stad



open ruimte ter plekke van de begraafplaats



bomenrijen zorgen voor geleiding



gebouwen staan met de voet in het gras



paden in de campuszone



gras met bomen



de groene randen van Aldeneik

schetsontwerp

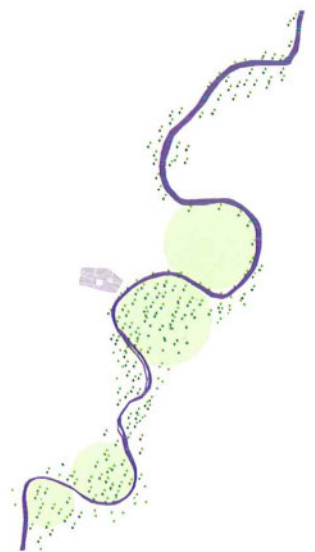
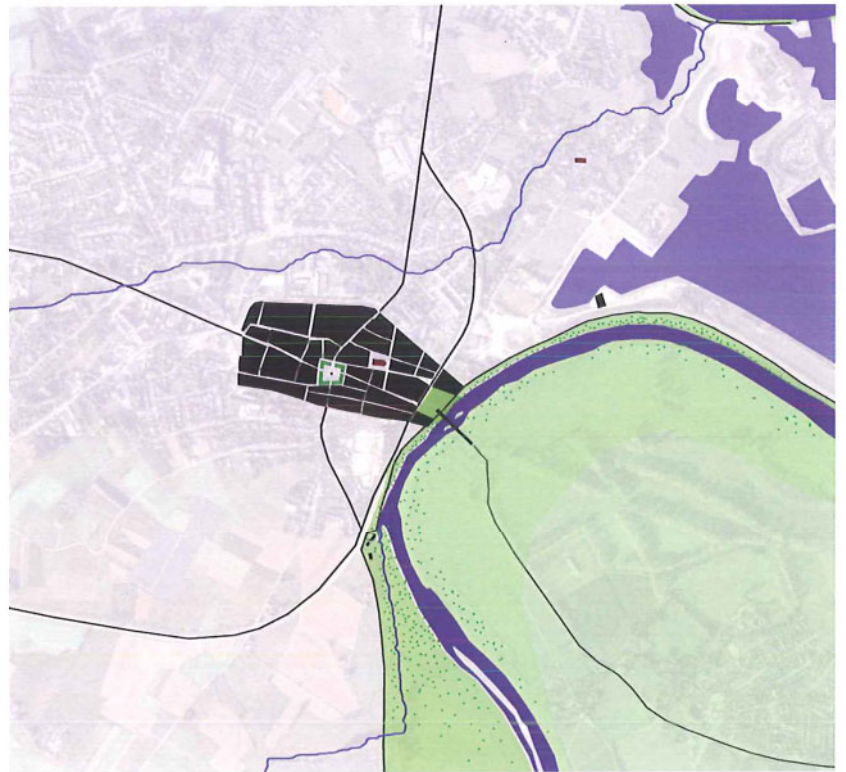
de Maas

De Maas stroomt met grote snelheid langs Maaseik. Dat leidt tot strak geërodeerde buitenbochten en binnenbochten met zand en grindafzettingen. De meandering van de rivier is kenmerkend, met steile oevers in de buitenbochten en flauwe glooiingen in de binnenbocht. Het verschil tussen de oevers is overduidelijk voor wandelaars en fietsers over de dijk en kanovaarders op de rivier. Dit ruimtelijke onderscheid wordt door bebouwing benadrukt en levert het beeld van de omarming van de Maas op, met De Rug als groene, open hart. Het groene plein bij de Bleumerpoort is het middelpunt van het omarmende gebaar. In de uitwerking liggen goede mogelijkheden om de boog tot een ware promenade te vormen. Een gelegenheid om aangenaam te flaneren en te genieten van de afwisseling van rust en levendigheid, van beslotenheid en ruimte.

De rivier is dynamisch. Dat is één van de aantrekkelijkheden. De wisseling van de waterstand vraagt wel om een passende overbrugging van het hoogteverschil. Ter plekke van het intensieve raakpunt met de binnenstad maakte een getrapt profiel direct contact met het water altijd mogelijk. De treden kunnen naast steen ook gedeeltelijk met gras zijn bekleed. Terwijl de rest van de promenade over de kruin van de dijk loopt, wordt de spannende curve ondersteund door de nieuwe waterkerende muur.

De oevers hebben ook elk hun eigen ecologische karakteristiek. Voor de ontwikkeling van de natuurwaarden is continuïteit van belang. Subtiliteiten in het reliëf en aansluiting op de bekenstructuur bieden gunstige uitgangspunten voor verdere natuurontwikkeling.

de Maas met oevers





een rivier verveeld niet



Maaseik aan de meanderende Maas



wandelen langs de rivier



sterke stroming in de Maas



contact met de Maas



de Maas als recreatiebron



begroeiing van de oever



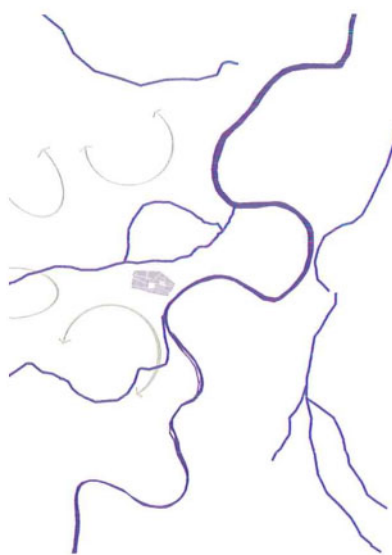
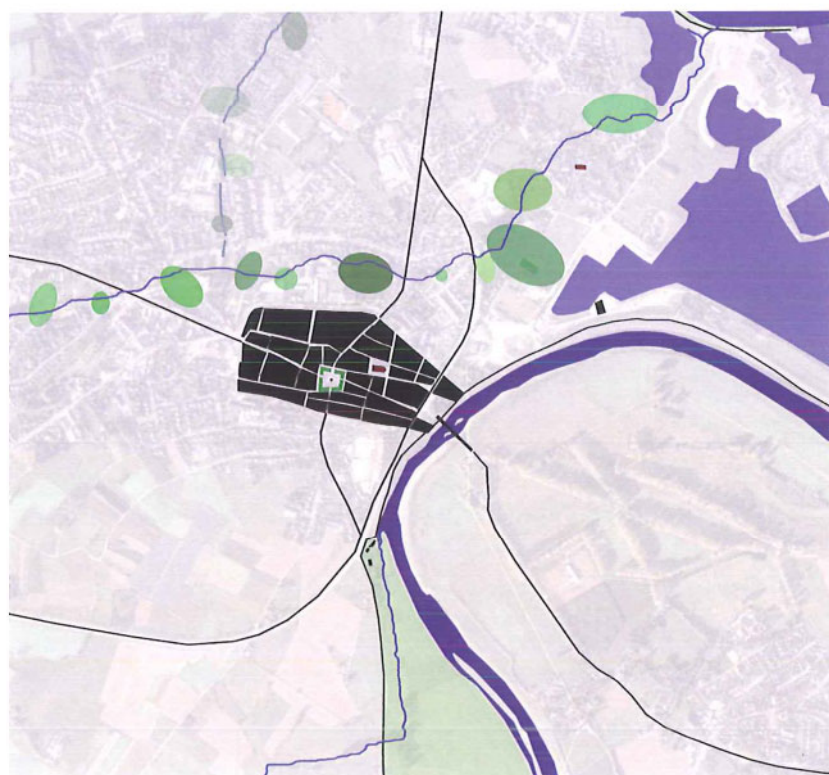
zicht vanaf de Klauwenhofweg

schetsontwerp

de beken

De beken liggen als groene linten in de Maasvallei. Soms lopen ze onbegroeid door het open landschap terwijl andere delen begeleid worden door beplanting. Waar de beken door het bebouwde gebied lopen, vormen ze soms het hart van een parkje, terwijl ze op andere plekken de grens van een privétuin vormen. De beken zijn de drager van het landschap. Door bestaande groene parkjes en bosschages als groene kralen aan het beeklint te koppelen en de beek, waar mogelijk, meer in het zicht te brengen ontstaat een ketting met kralen. Door de kralen uit te breiden met kenmerkende landschapselementen zoals boomgaarden en boerengeriefbosjes, maar ook met kleine recreatieve voorzieningen, wordt de beleving van de beek versterkt. In het oog springend kan bijvoorbeeld de kruising met de N78 worden, daarmee aangevend dat de weg geen snelweg meer is die autonoom door het landschap scheert, maar als een context gebonden traject wordt beleefd. De kralenketting volgt ook delen van de oude Maasmeanders. Zo worden deze landschapsrelicten weer afleesbaar en bieden ze de basis voor verdere ecologische ontwikkeling.

de beken





beek als groen waterlint



de Zanderbeek snijdt door "de Sloot"



het wallenlandschap van "de Sloot"



de Bosbeek in Aldeneik



landbouw en natuur



de Zanderbeek mondt uit in de Maas



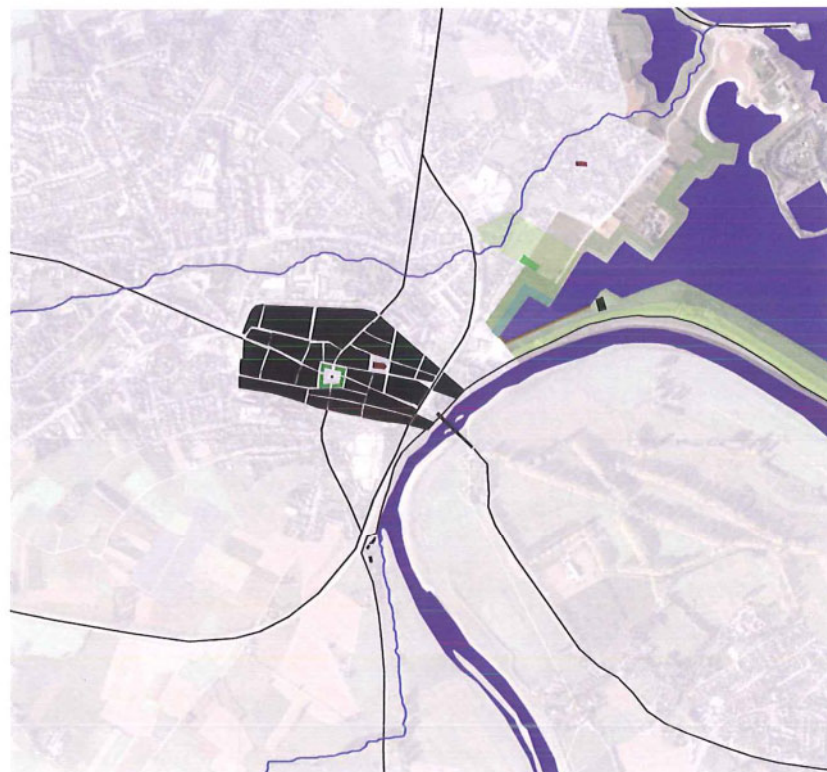
beek als ketting met kralen

schetsontwerp

de grindplassen

Door de grindplas richting Maaseik uit te breiden ontstaat de mogelijkheid een relatie tussen beide tot stand te brengen. Maaseik wordt gekoppeld aan de plas en daarmee aan de, voor de pleziervaart bevaarbare, Maas. Daarmee wordt het potentieel van het uitgebreide Maasplassengebied aangeboord. Door hier een aanlegplaats of kade te maken krijgt Maaseik een adres aan de plas voor de watersport. Een havencafé maakt het beeld compleet. Waar Maaseik vroeger de kade bij De Sloot had, keert deze nu noordelijker terug. Door het uitbreiden van het wateroppervlak en de specifieke inrichting van de oeverzone ontstaat een goede verhouding tussen recreatie en ecologie.

de grindplassen





de getrapte oever loopt mee het de dijk



lange vergezichten over de plas



zowel natuurlijke - als recreatieve oevers



de boten liggen in de winter op de kant



boten in de haven van Heerenlaak



uitzichtpunten langs de plas



natuur en recreatie gaan samen



zicht over Maaseik

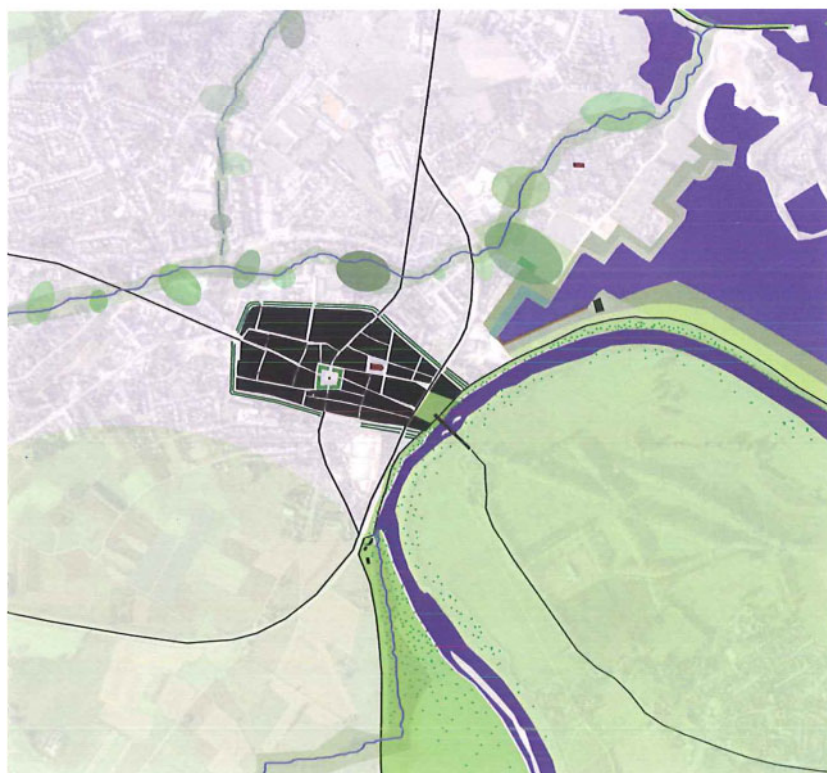
Maaseik ligt in het, door een brede afwisseling gekenmerkte, terrassenlandschap van de Maasvallei.

Restanten van de dynamiek van de meandering zijn in het landschap te vinden. Eilandjes, zijarmen en nevengeulen zijn als microreliëf in akkers en weilanden zichtbaar. Plaatselijk volgen beken en sloten de oude loop. Deze elementen zijn in de loop der tijd versnipperd geraakt. De ecologische ontwikkeling kan het beste worden gebaseerd op de landschapsofbouw. De natuurwaarden zullen het sterkst toenemen als de maatregelen en locaties een hecht verband hebben. Ook de beleving van de ecologische kwaliteiten, de schoonheid van planten- en dierenleven, neemt toe indien het grotere landschappelijke verband wordt ervaren.

Ecologische dragers als de Maas en de beken verbinden plekken met elkaar; van open landschap tot achtertuin. De percelenstructuur en de kleinschalige historische landschapselementen vertonen een, zij het plaatselijk verstoord, patroon: boomgaarden, hakhoutbosjes, hagen, heggen, houtkanten, knotbomen, struwelen, vochtige weilanden, bloemrijke graslanden en velden, dijken begroeid met kruidenrijke vegetatie, periodiek natte uiterwaarden. Het is de moeite waard de opbouw te herstellen, de samenhang te versterken en het geheel op te nemen in de stedenbouwkundige structuur.

De potentieel meest interessante ecologische verbindingen lopen langs de Maasoeveren en de beken. Het water is een krachtig bindmiddel, zowel als bron voor flora en fauna, als visueel-ruimtelijk. De specifieke karakteristiek van de watergerelateerde natuur maakt het extra waardevol en versterkt de duurzaamheid van het ecologisch systeem.

De kralenketting volgt ook delen van de oude Maasmeanders. Zo worden deze landschapsrelicten weer afleesbaar en biedt het de basis voor verdere ecologische ontwikkeling.





de Maas met haar oevers



het plassengebied



een flauwe oever aan de binnenbocht



de Zanderbeek



begroeiing langs de Maas



natuurgebied "de Rug"



terrassen langs Heerenlaak



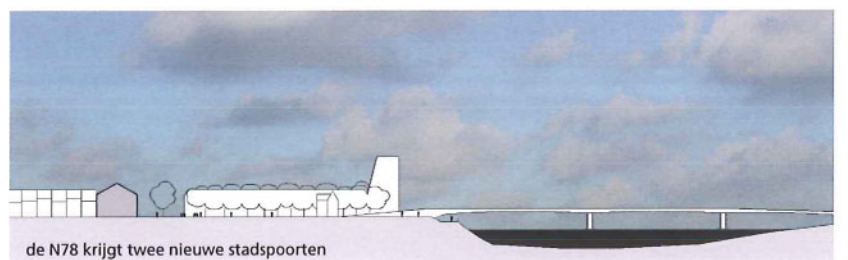
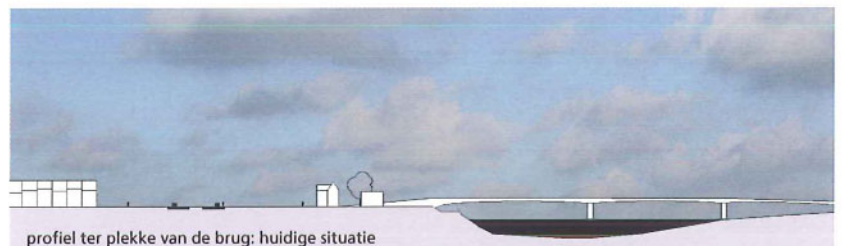
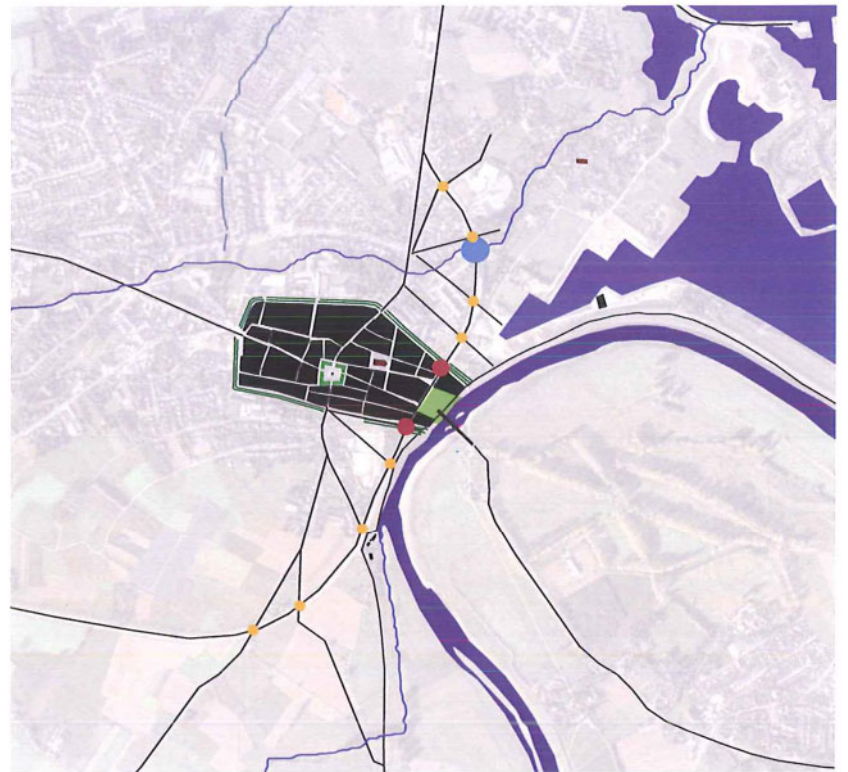
vormgegeven oevers van Heerenlaak

schetsontwerp

de N78

De N78 is een belangrijke verbinding met als belangrijkste moment de aansluiting op het brandpunt tussen de binnenstad en de brug over de Maas. De aanpak van de N78 is gebaseerd op het terugdringen van het autonome snelwegkarakter door de weg in te bedden in de context. Dat betekent opnemen in het stedelijk weefsel en in de landschappelijke structuur. Men wordt er niet om de stad heen geleid, maar men ervaart de binnenkomst van Maaseik en het moment waarop men de stad weer verlaat. Het doorgaande profiel wordt versmald tot de proporties van een (voornamelijk) stadsstraat, dwarsverbindingen temperen de snelheid, bieden hechtere aansluiting op de omgeving, verbeteren de oversteekbaarheid en de ruimte langs heen de weg neemt de karakteristiek aan van het aangrenzende gebied.

de N78 wordt stadsstraat





van N78 naar een stadsstraat



het profiel kan eenderde van de breedte smaller



kruisingen met linten vormgeven



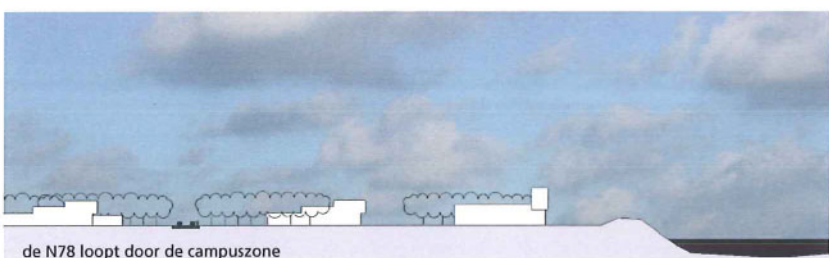
randparkeren moet opgelost worden



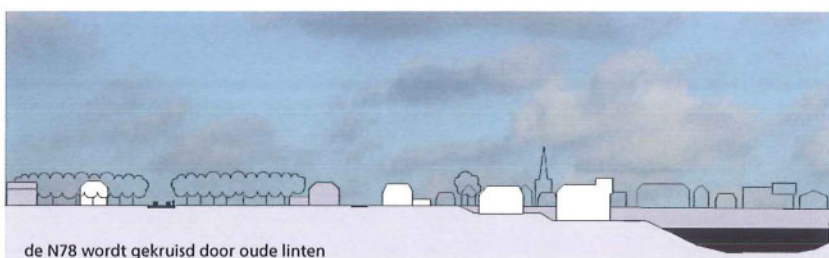
profiel ter plekke van de campuszone: huidige situatie



profiel ter plekke van het bestaande lintje: huidige situatie



de N78 loopt door de campuszone



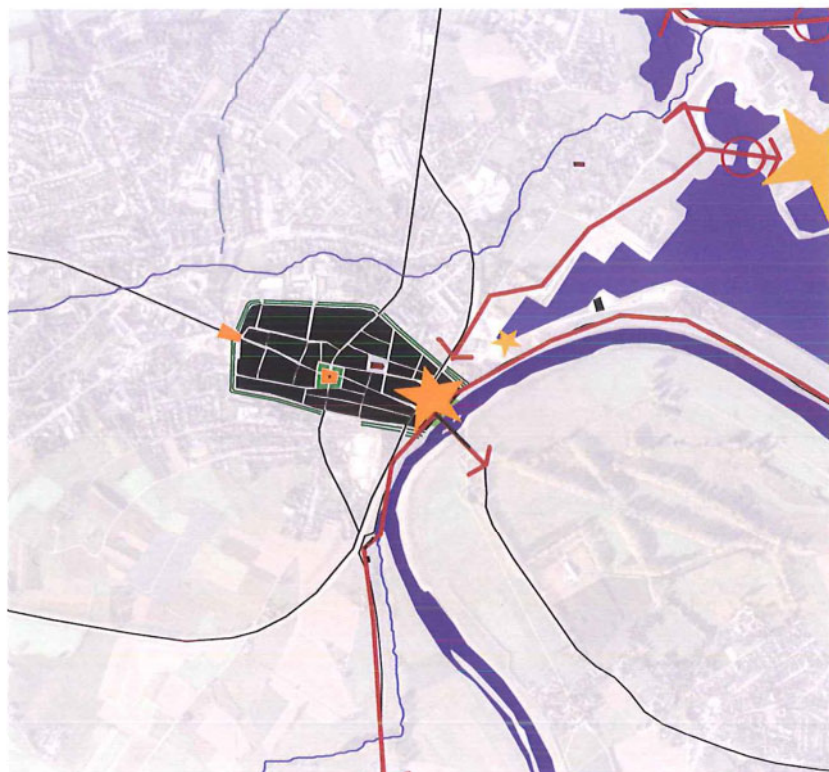
de N78 wordt gekruisd door oude linten

schetsontwerp

toerisme en recreatie

voor toerisme en recreatie

Maaseik is vanuit toeristisch - en recreatief oogpunt een interessante plek. Langs de Maas zijn afwisselende en aantrekkelijke open landschappen. Er is diversiteit aan watersportmogelijkheden. Van kanovaren op de ondiepe Maas richting het zuiden tot spelevaren op de grindplassen. Rond de Heerenlaak komen natuur en recreatie bijeen: strandjes, huisjespark, camping en jachthaven tezamen met groene oevers. De levendige historische stadskern en de natuurrijke landschappen als de Sloot en de Rug vormen een welkome afwisseling. Veel van de aanwezige kwaliteiten vragen alleen om een goede verbinding om tot grotere bloei te komen. Vooral de koppeling tussen de rivier, de plas en de stadskern geeft een attractieve combinatie van identiteiten en toeristische bestemmingen. De stedenbouwkundige ontwikkeling van het plangebied sluit goed aan bij de recreatieve wensen. Een nieuwe kade voor Maaseik geeft bezoekers de mogelijkheid dichtbij de binnenstad aan te leggen. Een wandel- en fietsroute langs het water, van de Heerenlaak naar Maaseik, kan door middel van een bruggetje worden verkort.





vissen langs de plas en de rivier



picknicken op het gras



een stoppunt voor fietsers van de Vlaamse fietsroute



watersport langs de Maas en op de plassen



een speelplek voor de hele stad



een terrasje in de stad



fietsen langs het groen van de beek



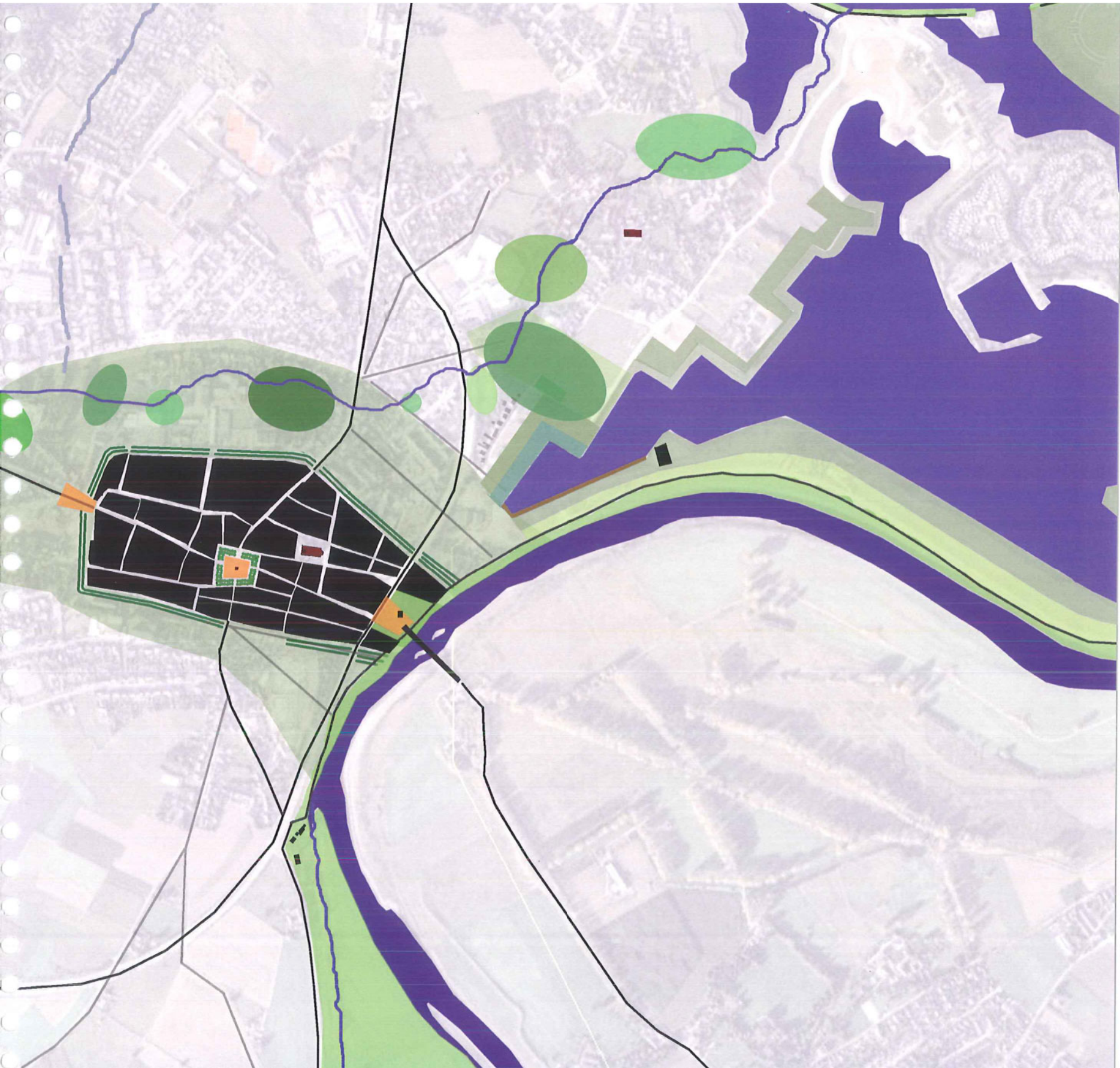
watersporters in de haven van Heerenlaak

schetsontwerp

de basis

Met het groene brandpunt bij de Bleumerpoort krijgt Maaseik een gezicht aan de Maas. Daarop aansluitend omarmt Maaseik het Maaslandschap door een gespannen curve langs de dijk die bestaat uit een groene promenade en een reeks van losse, op de rivier gerichte, bebouwing. In het zuiden is het startpunt de monumentale boerderij en de oude loswal, in het noorden eindigt de omarming bij een markant gebouw dat zich zowel aan de plas als aan de rivier manifesteert. De schilvormige stedenbouwkundige ontwikkeling, die is gebaseerd op de landschapsopbouw, versterkt de herkenbare positie en vorm van de compacte stadskern. De zones met hun groene randen zijn gericht op de Maas en brengen een aanvullende verbinding, zowel ecologisch als voor het gebruik, tussen stad en rivier.





schetsontwerp

programma en flexibiliteit



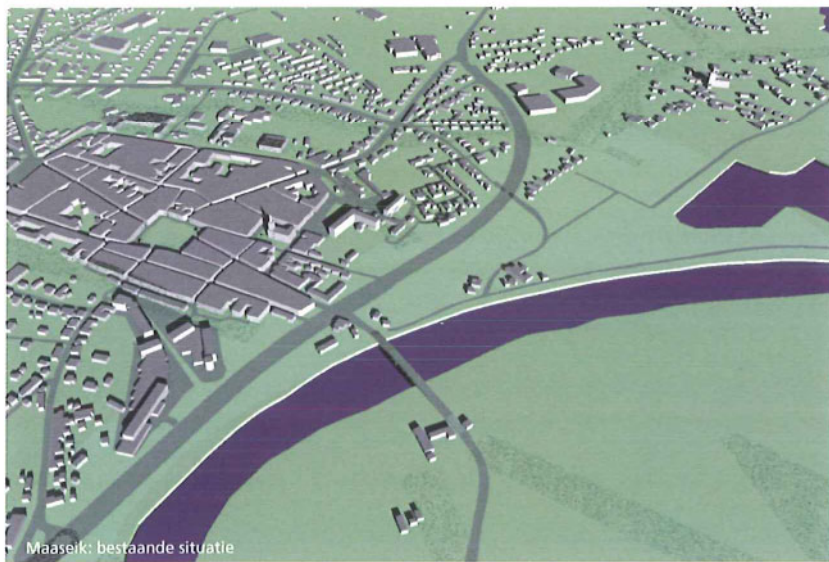
Voor het programma is het van belang dat de fasering en de functionele invulling van de volumens van het Masterplan in de tijd flexibel is. Het is nu nog niet precies te bepalen wat over tien jaar de behoeften zijn.

In onze visie is niet een totaalvolume voor de bebouwing vastgelegd, maar onderzocht wat de capaciteit van het volume in verschillende varianten of fasen kan zijn. De omrekening van het gehanteerde volume naar aantallen laat zien dat een invulling met 250 woningen en 7.000 m² overige functies een denkbare variant is. Maar het programma kan toenemen tot 400 woningen en 15.000 m² voorzieningen, zonder aantasting van de uitgangspunten en de kwaliteiten van het plan.

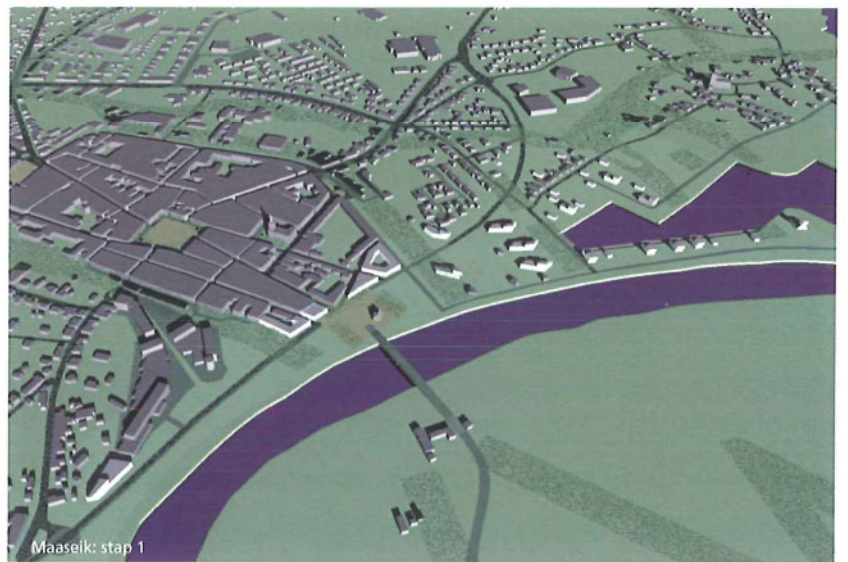
Het is duidelijk dat rond het parkplein aan de Bleumerpoort een meer stedelijke bebouwing passend is, onderdak biedend aan publieksfuncties en woningen. Hier wordt het fantastische uitzicht en de aangename levendigheid benut. Ook culturele en commerciële functies vinden een vanzelfsprekende plek aan het groene plein, het nieuwe brandpunt aan de Bleumerpoort.

In de campuszone zijn wat vrijere en lossere vormen van bebouwing gekozen, waarvan het formaat en de oriëntatie in een later stadium nog kunnen worden aangepast onder behoud van het karakter. Hier zijn royale woongebouwen een optie, maar er is ook plaats voor een eenvoudig blokje huizen of een groep seniorenwoningen. Ook een cultureel instituut of een klein kantoor kan hier een plaats vinden.

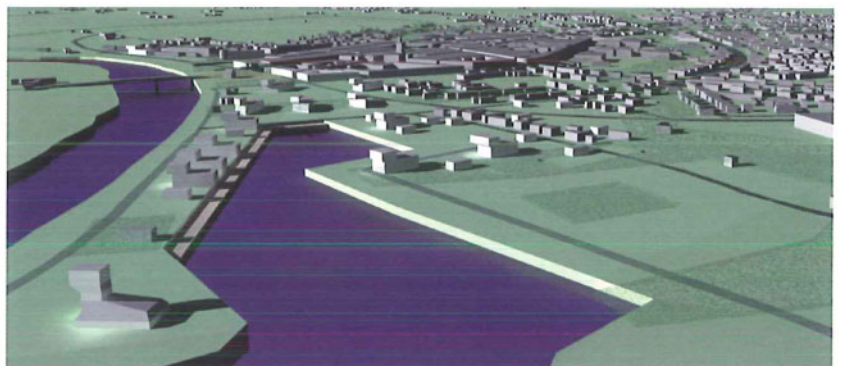
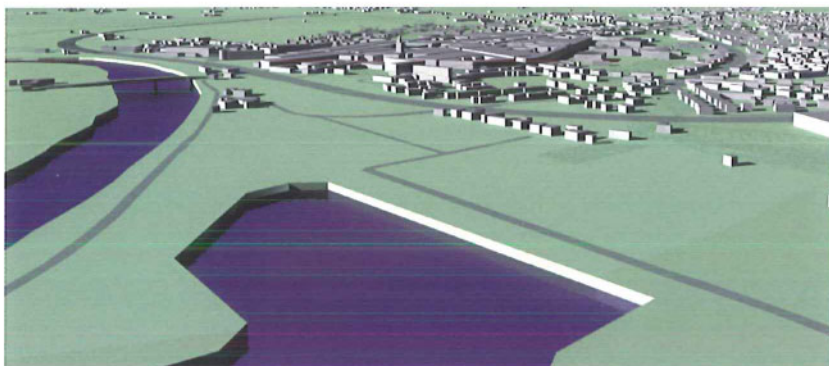
Rond de plas zijn wat kleinere woongebouwen gedacht. De verhouding tussen vrijstaande huizen, rijtjeshuizen, aanleunwoningen en andere woonvormen kan op verschillende wijze worden uitgewerkt. De positie aan plas en rivier biedt wel aanleiding tot het zoeken naar bijzondere typologieën die de kwaliteiten van de context duidelijk benutten. Zo ontstaat een kenmerkend plekgebonden woonmilieu. De opzet laat het toe kleinschalige werkplaatsen of kantoren tussen te voegen of aan de woningen te koppelen.



Maaseik: bestaande situatie



Maaseik: stap 1



schetsontwerp

programma en flexibiliteit



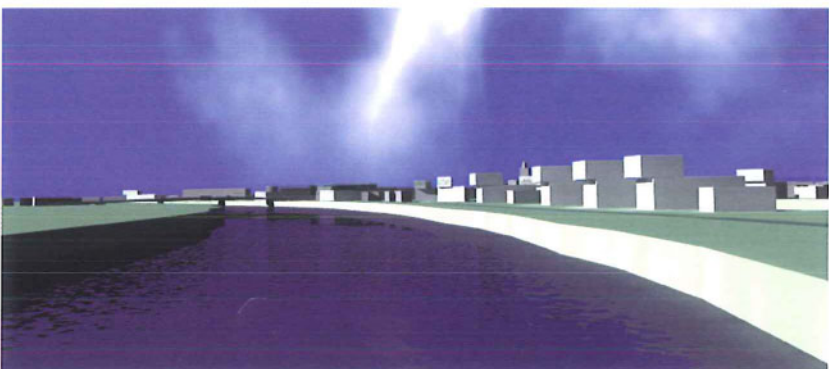
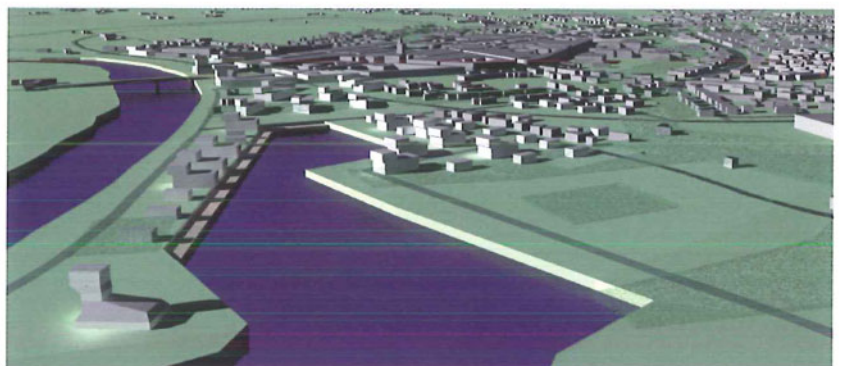
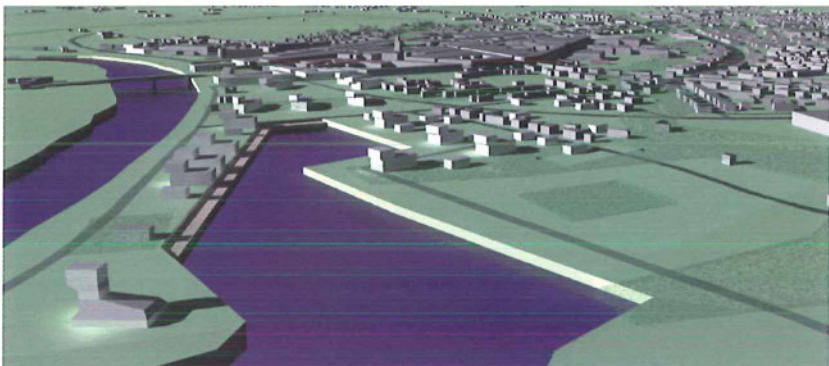
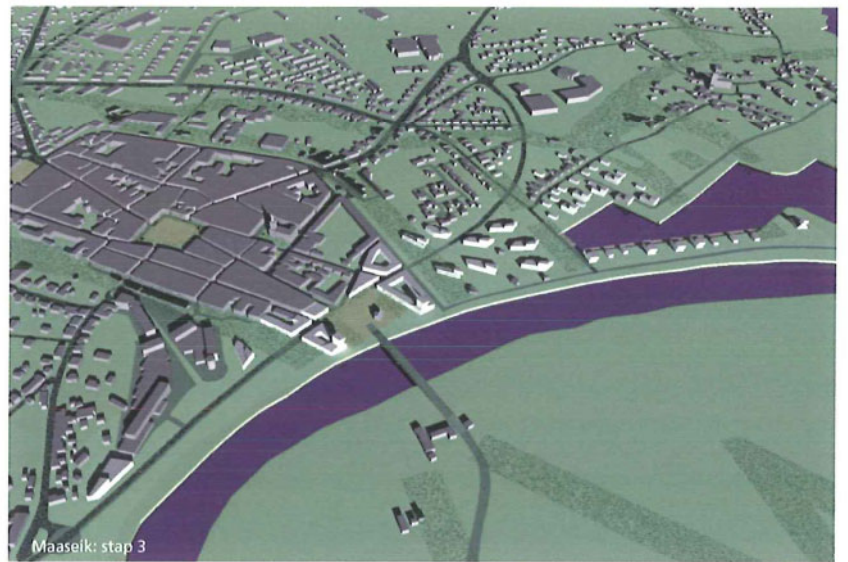
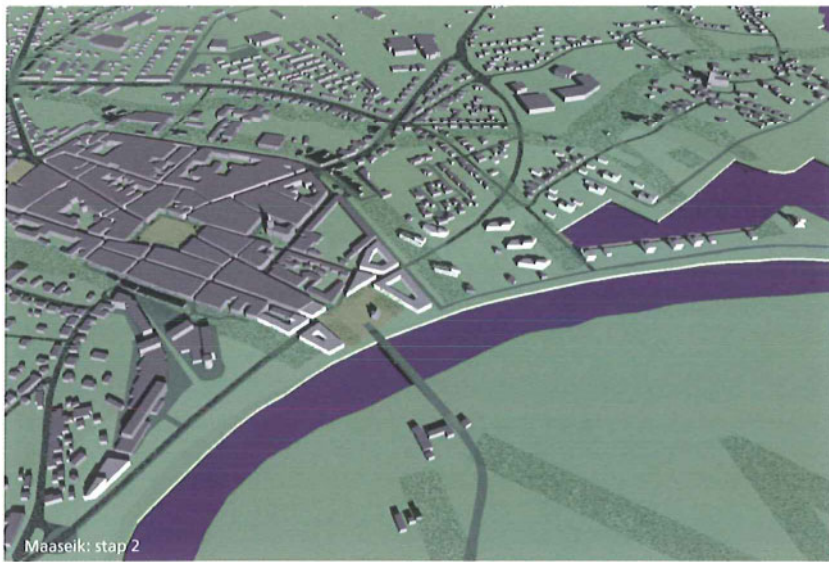
Een riant en goed gefaciliteerd hotel versterkt de toeristisch-recreatieve infrastructuur. Het hotel kan direct aan de Maas worden gekoppeld bij de brug en de Bleumerpoort, maar het kan ook een baken zijn in de natuur tussen de plas en de Maas. Een aanlegsteiger, direct op loopafstand van de binnenstad, versterkt het contact met Heerenlaak en daarmee met het gehele grindplassegebied tot aan Roermond.

Functies die gekoppeld zijn aan een park, zoals speelplekken, een theepaviljoen en andere voorzieningen voor ontspanning, kunnen op diverse plaatsen worden gerealiseerd, zoals bij de Bleumerpoort, in de campuszone, aan de plas, en ook aan de parkachtige stroken die de gebieden van elkaar onderscheiden.

Marktontwikkelingen en verwervingen zullen bepalend zijn waar wordt gestart en in welk tempo wordt gerealiseerd. Flexibiliteit staat hierbij voorop. In het schetsontwerp wordt rekening gehouden met de hedendaagse woonwensen en deze ambitie kan gedurende het project worden gehandhaafd. Inspelen op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen die leiden tot andere wensen is daarvoor essentieel. Deelgebieden en zones maken de gefaseerde en flexibele uitvoering bij uitstek mogelijk.

Het te ontwerpen Masterplan dient geen blauwdruk maar een richtlijn voor de ontwikkeling te zijn; een ruimtelijk realistisch en financieel sluitend plan. Dat betekent dat binnen de uitgangspunten een haalbaar scenario zal worden uitgewerkt.

De onderverdeling in deelgebieden, zoals die is opgebouwd met behulp van het landschappelijke en stedenbouwkundige raamwerk, biedt de mogelijkheid om de uitwerking en uitvoering van het Masterplan in de tijd te faseren. Dat is nodig voor een plan met een tijdshorizon van zo'n 15 jaar. Behalve een flexibiliteit in de tijd levert deze opzet ook de mogelijkheid om het plan tijdens het proces bij te stellen in het programma. De hoofdlijnen van het plan zijn daar niet alleen tegen bestand, ze worden er rijker van.



schetsontwerp

korrelgrootte

Het succes van het Masterplan hangt mede af van de mate waarin de stedenbouwkundige korrel overeenstemt met de context. Elke zone, elke schil in zoals omschreven in de visie kent zijn eigen korrelgrootte. De uitbreiding van de binnenstad heeft uiteraard de bouwblokken structuur van de historische stad als maat. De continuïteit die is gewenst om de binding tussen Maas en stad tot stand te brengen vraagt om deze opbouw. De campuszone wordt gekenmerkt door grotere gebouwcomplexen die in de groene ruimte zijn geplaatst. Nieuwe bouwopgaven vinden hier in een parkachtige zetting een passende plek.

De bebouwing richting de plas is een voortzetting van het kleinschalige woonmilieu aan de rand van de stad. Op vanzelfsprekende wijze is deze zone door te zetten naar de rivier. De woningtypologie kan met deze korreling goed aansluiten op de bijzondere, watergebonden omstandigheden.



maquettefoto



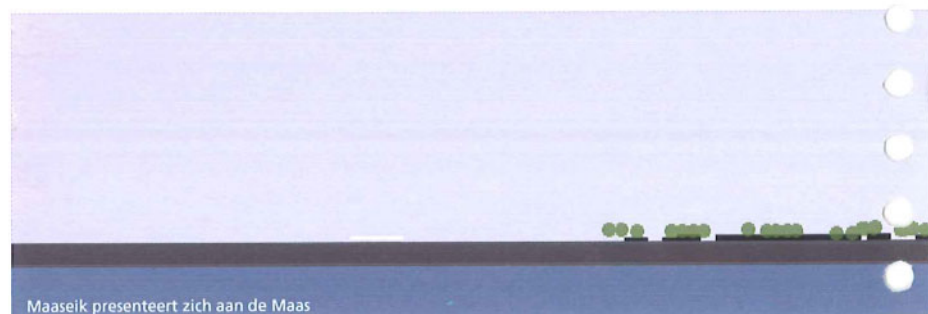
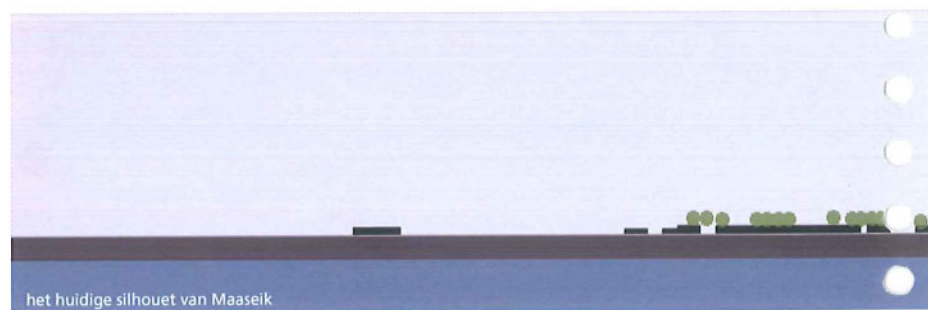
maquettefoto

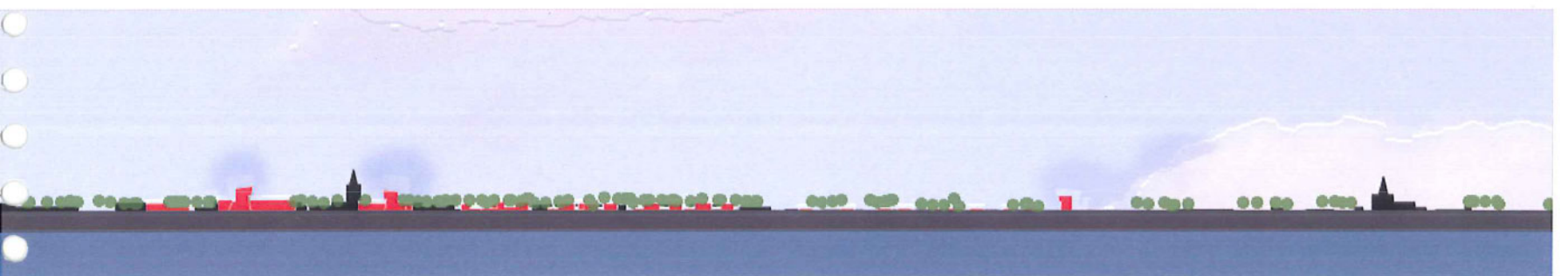
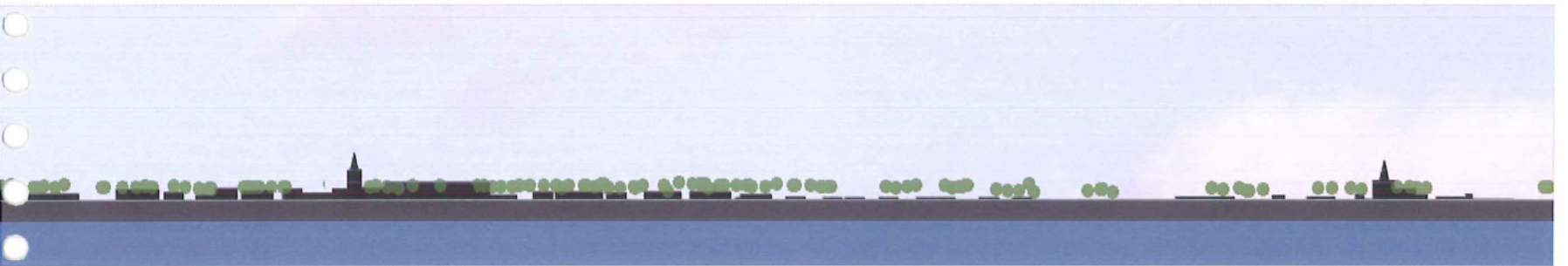


schetsontwerp

silhouet

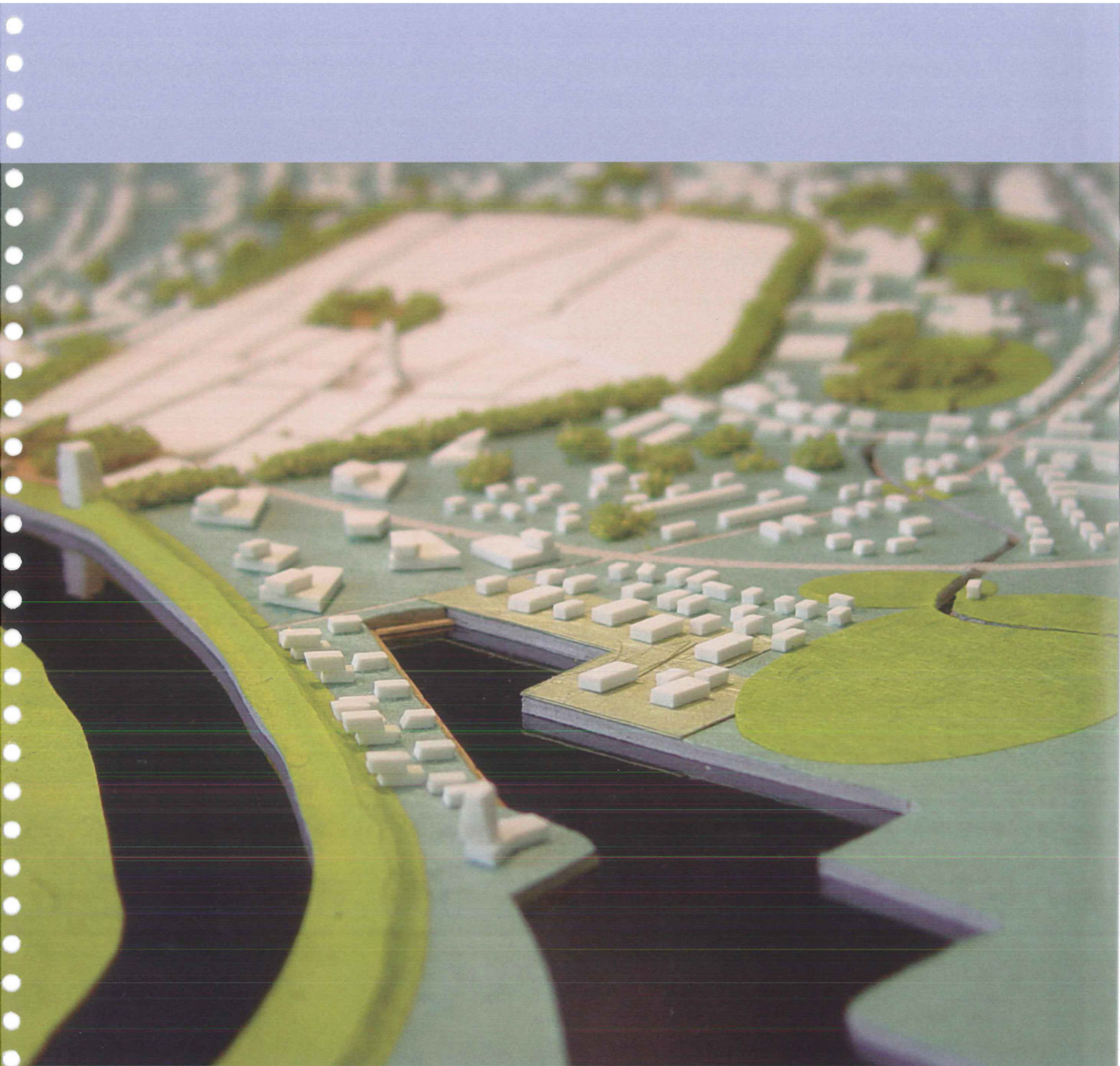
Het profiel geeft een indruk van het nieuwe gezicht van Maaseik. Gebonden door de rivier en de dijk, maar ook door de kronen van de bomen langs de promenade en de straten, treft men enkele accenten in de bebouwing. Centraal blijft vanzelfsprekend de fiere kerktoren. Het plein aan de Maas wordt aan beide zijden afgerond door een appartementen- of hotelgebouw. De bebouwingshoogte van deze hoeken is ondergeschikt aan de kerk, maar wel iets hoger dan de gemiddelde bouwhoogte van de binnenstad, te denken valt aan een laag of 6. Het omarmende gebaar langs de Maas, de promenade, wordt in het zuiden beëindigd door de monumentale boerderij bij de oude kade en in het noorden gemarkeerd door een, op rivier en plas gericht, woongebouw.







bijlagen





duurzaamheid

Het is evident, dat waardevolle aspecten van het leefmilieu gekoesterd moeten worden. Dat geldt zowel voor de lucht, het land, het water en grondstoffen als voor landschappelijke en stedelijke structuren.

Een stedenbouwkundig masterplan dat deze structuren versterkt en bestaande kwaliteiten benut verhoogt de waarde van het bestaande en bestendigt deze voor de toekomst. Het ontwerpend onderzoek dat het uitgangspunt vormt voor de ontwikkeling van het Masterplan Maaseik aan de Maas zoekt deze kwaliteiten op en zet ze in voor de ontwikkeling van een toekomstperspectief. Het is van belang dat een plan flexibel is, dat de invulling aan de toekomstige behoeften kan worden aangepast zonder dat de ruimtelijke kwaliteit hieronder lijdt. Tevens is het van belang dat het plan robuust is wat betreft de omvang van de bouwkundige invulling. Deze zal in ieder geval gefaseerd verlopen. Na de eerste stappen zijn de te bereiken doelen al in voldoende mate zichtbaar. Het moet ook een plan zijn, dat in zoverre bestendig is voor de toekomst, dat een verdere inbreiding met extra volume geen afbreuk doet aan het plan. Men kan er lange tijd mee vooruit, voordat andere uitbreidingen van de stad noodzakelijk worden. Zo blijft de stad relatief compact, wat goed is voor de beperking van het autoverkeer.

Het nieuwe gezicht van Maaseik aan de Maas en de aandacht voor de landschappelijke waarden in het plan zal ook bij bewoners, gebruikers en bezoekers het bewustzijn ervoor en de omgang ermee versterken.

In het plan is bovendien aandacht voor waterberging en ecologie. De grindplas wordt uitgebreid ten behoeve van het woongenot en voorzien van natuurlijke oevers. Een informele bebouwing in een losse configuratie buiten de historische stad en de Bleumerpoort met veel ruimte voor groen biedt mogelijkheden voor infiltratie. Aantrekkelijke routes voor wandelaars en fietsers bevorderen milieuvriendelijk transport. Het behoud van de N78 als belangrijke verkeersweg zorgt ervoor dat geen nieuwe grote infrastructuur een plats moet krijgen ten koste van het landschap. Wel wordt deze weg zodanig ingebed en verlangzaamd, dat de belasting van het milieu wordt teruggedrongen en de veiligheid wordt verhoogd.

Het spreekt voor zich dat ook in de verdere uitwerking en invulling de duurzaamheidsaspecten een vanzelfsprekende plaats zullen krijgen.





proces en communicatie

Vanaf het prille begin van het ontwerpen van het Masterplan dient er sprake te zijn van een open planproces waarin stap voor stap wordt toegewerkt naar een plan dat gedragen wordt door gans Maaseik. Dat kan op informele wijze door inloopbijeenkomsten te houden waar de ontwerpers de stand van zaken toelichten en in gesprek geraken met de bewoners. En uiteraard zorgt het georganiseerd bestuurlijk en ambtelijk overleg voor waarborgen dat tijdens het hele traject aan alle formele eisen voldaan wordt.

Voor het voeren van een vruchtbare dialoog is het van belang dat de randvoorwaarden, uitgangspunten, analyses en ideeën niet alleen goed onder woorden worden gebracht, maar tevens inzichtelijk worden gemaakt in schetsen en beelden.

Het gelijktijdig doorlopen van het ontwerpproces voor het Masterplan en de bijbehorende milieueffectrapportage (MER) biedt goede kansen voor het vinden van een optimale verhouding tussen milieuaspecten en andere programmatische componenten.

Het Masterplan moet inzicht geven in de ruimtelijke ontwikkelingskansen van het plangebied en de haalbaarheid van de toekomstige invulling aantonen. Het eindproduct moet de gemeenteraad in staat stellen om een gefundeerde beslissing te nemen.

De totstandkoming van het Masterplan is onder te verdelen in drie werkfasen. Elke fase wordt met een tussenproduct afgesloten, zodat een duidelijke toetsing van de voortgang mogelijk is. Ook worden ideeën, keuzen en randvoorwaarden zo goed vastgelegd. Deze fasen zijn onderverdeeld in onderzoeksfase, definitiefase en ontwerpfasen.

Onderzoeksfase

Essentiële informatie voor de locatieontwikkeling wordt verkregen in de onderzoeksfase. Onderzoekingen en analyses spitsen zich toe rondom de thema's:

- visueel-ruimtelijke gebiedsanalyse
- cultuurhistorische analyse
- verzamelen vigerende plannen in de omgeving
- verzamelen en in beeld brengen gebiedsinformatie

Het verzamelen van gegevens uit de gangbare literatuur en het verkennen van de ruimtelijke situatie in het veld leidt tot een exploratie van in het landschap verscholen potentieel.

Deze verkennende fase betreft onder meer het maken van een basismaquette schaal 1:1000 van het gebied en de omgeving, een analyse van de stedenbouwkundige situatie en deze vastleggen in kaarten en schetsen, vingeroefeningen ten aanzien van programma en context, zowel rekenkundig als beeldend, en het vervaardigen van een referentie-atlas.

Deze rapportage is te benoemen als Startdocument, waarin de belangrijkste resultaten en conclusies van het onderzoek worden beschreven en het meest relevante kaartmateriaal betreffende analyses, uitgangspunten, randvoorwaarden en flankerende plannen bevat. Het boekwerk zal zowel inzichtelijk als uitdagend zijn. Op deze wijze is het proces voor een brede groep betrokkenen goed toegankelijk. Het is tevens te beschouwen al het Startdocument voor de conceptontwikkeling in de volgende fasen.

Definitiefase

Het onderzoek in de eerste fase mondt uit in een integrale kansen- en belemmeringenkaart. Hoe deze kansen te benutten is het onderwerp van de definitiefase. Daartoe stellen we een intensieve gedachtewisseling voor met de gemeente en de Vlaams Bouwmeester, op hoog niveau vertegenwoordigd. De eerste workshop is verkennend van aard (hoe interpreteren we de uitkomsten), de tweede concluderend (wat doen we er mee, wat wordt gekozen).

Daarna volgen nog twee afstemmingsronden om de gekozen uitgangspunten nader uit te werken tot een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE).

Hierin zijn ook de ambities op het gebied van duurzaamheid nader gepreciseerd.

Ontwerpfase

Het SPvE wordt gezien als een samenvattend document ten behoeve van de ontwerpfase. In deze fase wordt eerst een Structuurontwerp gemaakt, omvattend een visie op basis van de context, de uitgangspunten, de analyse en het ruimtelijk

concept. De ruimtelijke structuur geeft een eerste verkavelingsopzet weer en een overzicht van het ruimtegebruik. In deze eerste ontwerpstep komt de verkeersoplossing nadrukkelijk aan de orde. De structuur wordt vervolgens uitgewerkt in een Voorlopig Ontwerp Masterplan. Dit product omvat een visie op het ruimtelijk concept en een toelichting op het ontwerp aan de hand van de relevante onderwerpen zoals infrastructuur (inclusief parkeren), profielen en beeldkwaliteit. Thematisch worden waterberging, groen, ecologie, overgang openbaar-privé, spelen, fasering en dergelijke behandeld. Na toetsing door de gemeente volgt de afronding tot het Definitief Ontwerp Masterplan.

In het Masterplan wordt de ruimtelijke structuur vastgelegd voor de stedenbouwkundige invulling tot een schaalniveau 1:1000. Hierbij worden de volgende planaspecten weergegeven:

- ruimtelijke relaties met de omgeving
- ruimtelijke massaopbouw van het plan (plattegronden, doorsneden, perspectieven, vogelvluchten)
- verkeerskundige structuur
- programma
- inpassing cultuurhistorische elementen
- milieuaspecten inclusief landschappelijke structuur en ecologie
- relatie met de Maas
- beken
- beeldkwaliteit
- flexibiliteit en faseringsmogelijkheden
- financiële haalbaarheid

Het Masterplan moet balanceren tussen de wens om enerzijds een verleidelijk toekomstbeeld te schetsen, waarin zo concreet mogelijk de invulling wordt weergegeven, terwijl anderzijds behoefte bestaat aan het inbouwen van de nodige flexibiliteit en fasering. De looptijd van het plan en het wellicht fragmentarisch beschikbaar komen van terreinen vragen een plan dat kan inspelen op nieuwe inzichten gedurende het ontwikkelingsproces.

Het Masterplan zal worden gepresenteerd in de vorm van een boekwerk met bijbehorende tekeningen. Een gedetailleerde presentatiemaquette kan een belangrijke rol in de communicatie spelen.

