

2131-9

Masterplan Geusselpark

*werken, wonen, sporten en recreëren in het
Geusseltgebied*

BFAS



Masterplan Geusseltpark

werken, wonen, sporten en recreëren in het Geusseltgebied

Een rapport in opdracht van BPF Bouwinvest i.s.m. gemeente Maastricht

Utrecht / Amsterdam, oktober 2005



BFAS
de Ruyterkade 107
1011 AB Amsterdam
T 020-4216036
F 020-4217124
info@bentvelsenfeer.nl
www.bentvelsenfeer.nl



H+N+S Landschapsarchitecten

Laan van Chartreuse 166-168

Postbus 10156, 3505 AC Utrecht

T (030) 244 57 57 F (030) 244 66 77

E mail@hnsland.nl W www.hnsland.nl

Inhoud

1	HET MASTERPLAN	7
	1.1 Een gecombineerde opgave	7
	1.2 Het programma	8
	1.3 Basisdocument	8
2	HET PARK IN HOOFDLIJNEN	11
	2.1 Het belang van openbaar groen in de Geusset	11
	2.2 Opbouw van het park	13
	2.3 Imago	22
3	VERKEERSONTSLUITING	25
	3.1 Een nieuw verkeerssysteem laat de centrale open ruimte intact	25
	3.2 Netwerk voor wandelaars en fietsers	26
4	UITWERKINGEN VAN HET PARK	27
	4.1 Profielen van wegen en paden	27
	4.2 Aandachtgebieden	39

5	BOUWEN AAN HET GEUSSELPARK	43
	5.1 Stadspark de Geusselt	43
	5.2 Een concept voor de bebouwing	43
	5.3 Schaalvergelijkingen	45
6	WONEN, WERKEN EN SPORTEN	47
	6.1 Programma	47
	6.2 Werken in het Geusselpark	49
	6.3 Wonen in het Geusselpark	51
	6.4 Sporten in het Geusselpark	53
7	UITWERKINGEN	55
	7.1 Wonen	55
	7.2 Leisure	65
	7.3 Zwemmen en sporten	67
	7.4 Parkeren	69
8	RESULTAAT	71
	8.1 Een nieuw beeld voor het Geusselpark	71

1.2 Het programma

Mengverhoudingen

Het programma voor het Geusseltterrein omvat het gehele stedelijke pallet van werken, wonen, recreëren en verkeer. Er zijn elementen die nadrukkelijk de grote schaal vertegenwoordigen: stadsentree, stadion, grootschalige leisure, kantoren, grootschalige parkeervoorzieningen en stedelijk plein met touringcars. En er zijn elementen die refereren aan de kleine schaal: een verblijfsgebied met een menselijke maat en een nieuw woonmilieu dat een zekere geborgenheid moet uitstralen. Een centrale vraag is hoe een aantrekkelijke mengverhouding kan ontstaan tussen de grote publiekstrekken (stadion, overstapplaats touringcars, evenementen) en het privédomein van de nieuwe woningen. Wanneer we de ambities voor het park op een rijtje zetten, ontstaat het volgende beeld.

Ambities voor het park

Het doel is om van het Geusseltpark een geliefd en levendig park te maken, met water als beeldbepalend element. In de toekomst zal het Geusseltpark zijn identiteit niet zo zeer moeten ontleenen aan een zeer verfijnde inrichting maar aan contrasten in het gebruik, bijzondere natuurbeelden en het samenspel met de omliggende bebouwing.

In ruimtelijke zin zal het Geusseltpark op verschillende schaalniveaus van betekenis moeten zijn:

- op het hoogste schaalniveau als een park dat het beeld van de noordelijke stadsentree bepaalt en dat een schakel vormt in de recreatieve netwerken van het Terraspark Oost / Middenterras en de landgoederenzone,
- op stadsdeelniveau als een park dat ontspanningsmogelijkheden biedt voor de bewoners van de wijken Wittevrouwenveld en Scham,
- op lokaal niveau als een park dat een aantrekkelijke setting biedt voor een nieuw woon- en werkmilieu.

In ecologische zin zal het Geusseltpark de waterstructuur moeten versterken. In potentie is het Geusseltterrein een waterrijk gebied dat veel meer in het terrein tot expressie kan komen. Ook zal het park bij moeten dragen aan de ecologische verbindingen van zowel land- als watergebonden organismen, tussen het gebied rond de Ambyvijver en de landgoederenzone,

In functionele zin gaat het om een mix van parkfuncties. Het Geusseltpark is groot genoeg om door grote groepen mensen met verschillende achtergronden te worden gebruikt. Zowel rustige vormen van recreatie als vissen en wandelen, als de outdoor-sports zoals skeeleren en skaten moeten aan hun trekken kunnen komen. Ook is het de ambitie om in de nieuwe parkvijver zwemwaterkwaliteit te krijgen en zal er ruimte moeten blijven voor de jaarlijkse evenementen in het Geusseltpark.

Tot slot zal het park een belangrijke samenbindende factor moeten zijn tussen de uiteenlopende bouwvolumes. Vanwege de grote verschillen in het bouwkundige programma (kantoren, leisure, sporthal/zwembad en wonen) is een zekere uiteenlegging van de functies wettelijk. Een te sterke menging heeft het gevaar dat woon- en werkfuncties elkaar in de weg zitten. Op elkaar afgestemde bouwclusters kunnen de verschillende functies van elkaar laten profiteren, met het park als bindend element. Een park is immers in staat grootstedelijke functies op te nemen, waarin werken, wonen en verblijven hand in hand kunnen gaan.

1.3 Basisdocument

In 2002 en 2003 heeft het gemeentebestuur in nauw overleg met de gebiedsbelegger BPF Bouwinvest onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van een kwalitatieve en kwantitatieve upgrading van het plan Geusselt, zoals dat in het vigerend bestemmingsplan van 1999 werd vastgelegd. Dat onderzoek heeft geresulteerd in een nieuwe programmatische en ruimtelijke visie op het plangebied Geusselt, met welke visie de Gemeenteraad van Maastricht op 6 april 2004 akkoord is gegaan. Ook BPF Bouwinvest heeft die visie geakkoord.

Die programmatische en ruimtelijke visie op het plangebied Geusselt vormt de basis voor het Masterplan zoals dat nu voorligt.

I HET MASTERPLAN

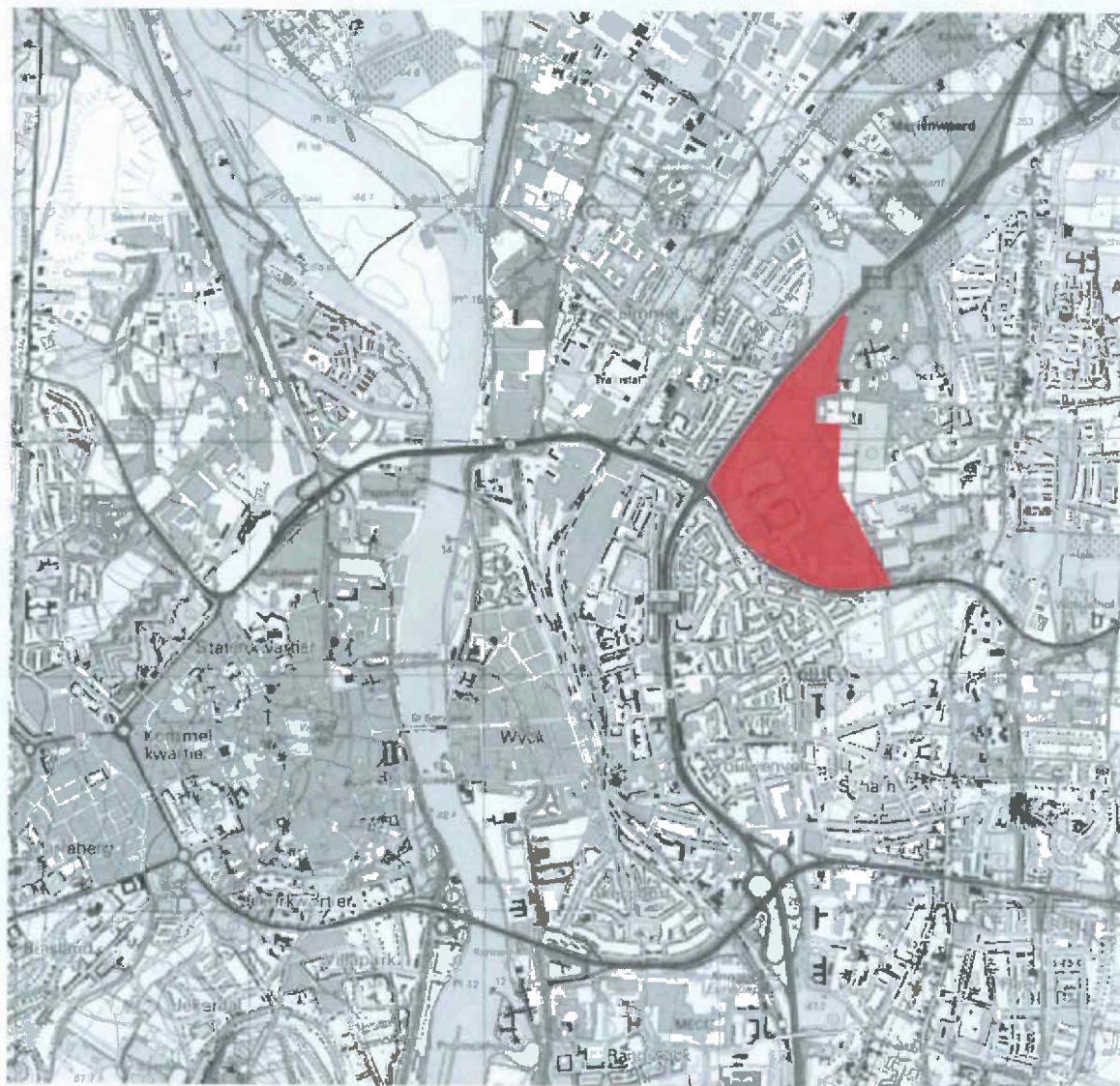
1.1 Een gecombineerde opgave

De opgave voor het Geusseltgebied bestaat uit het maken van een park aan de noordoostzijde van de stad in combinatie met nieuwe bebouwing. De nieuwe bebouwing heeft zowel een woon-, werk-, als leisurefunctie.

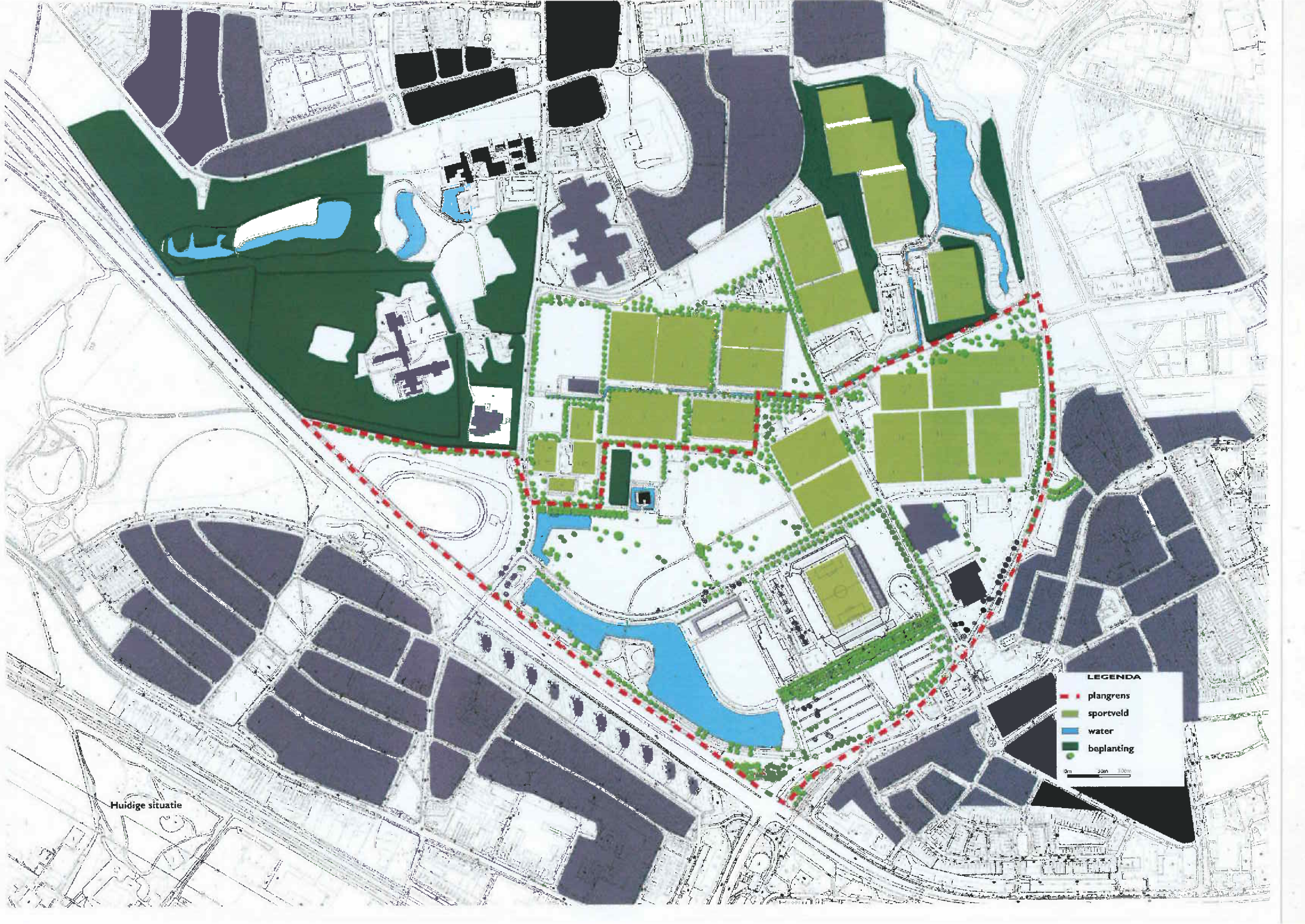
In de opgave staat het samenspel tussen landschappelijke kwaliteiten en (nieuwe) bouwvolumes hoog op de agenda. Om deze ambitie waar te kunnen maken zijn bij de planvorming allereerst een aantal hoofdkeuzes vastgelegd ten aanzien van het landschap. Deze keuzes hebben betrekking op het watersysteem en de vormgeving van het maaiveld. Vervolgens is onderzocht hoe het bouwkundige programma en de ontsluiting vorm kunnen krijgen.



Samenspel tussen park en bouwvolumes (Vondelpark Utrecht, Mecanoo Architecten)



Het plangebied



LEGENDA

- plangrens
- sportveld
- water
- beplanting



Huidige situatie

2 HET PARK IN HOOFDLIJNEN

2.1 Het belang van openbaar groen in de Geusselt

Maastricht

Maastricht scoort laag ten aanzien van de normering t.a.v. openbaar groen. Van de dertig grootste steden in ons land neemt Maastricht de zesde plaats van onderen in. Binnen een stad als Maastricht bestaan grote verschillen tussen wijken. Vooral de oudere wijken aan de oostkant van de stad zoals Nazareth, Wijkkerpoort, Witte Vrouweveld en Schijn Noord beschikken over relatief minder groen. Deze scheve binnenstedelijke verdeling betekent dat men hier vooral is aangewezen op het groen om de stad, i.e. de Landgoederenzone (Marianwaard en Geusselt). Hier zijn echter weinig aantrekkelijke wandelroutes en/of verblijfsruimten aanwezig. Met name voor kinderen, weinig draagkrachtigen en gehandicapten zou een verbetering van de toegankelijkheid en parkfunctie uitkomst bieden.

In de Nota "Wonen in Beweging", alsmede het concept Structuurbeeld/Mobiliteitsbeleid wordt het belang van Wijkkerpoort en Wittevrouweveld als compacte stedelijke woonmilieus voor starters en middeninkomens onderkend. De dichtheid van deze wijken zal ook na herstructurering relatief hoog blijven. Daardoor wordt de groene uitloopmogelijkheid alleen maar belangrijker.

Voor de stad als geheel biedt het Geusselpark plaats aan evenementen, zoals het jaarlijkse Circus, de inkom voor studenten en popfestivals. Wat zich in de toekomst nog verder zal aandienen, is nu niet te voorzien, maar op het niveau van de stad is een plaats waar grootschalige evenementen kunnen plaatsvinden van groot belang.

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte heeft het kabinet aangegeven dat de gemeenten bij intensivering in het bestaand bebouwd gebied duidelijk dienen te maken welke mate van intensivering van bebouwing wordt nagestreefd, zonder dat dit ten koste gaat

van de oppervlakte groen in het bebouwde gebied, en waar verdichting en verdunning mogelijk is. Aangegeven is dat in de ruimtelijke plannen van provincies en gemeenten de balans tussen bebouwing en groen/blauw integraal moet worden meegenomen. De kwaliteit van de stedelijke en regionale groenstructuren moet worden behouden en zo mogelijk vergroot, waarbij het groen in en om de stad in samenhang met herstructurering, transformatie en nieuwe uitleg moet worden ontwikkeld. (bron: brief van de minister van LNV; TK26419, 2004).

Landschap en ecologie

In cultuurhistorisch opzicht vormen de landgoedereen Marianwaard en de Geusselt een onverbrekelijke eenheid. Hun ontstaansgeschiedenis is verbonden aan de geschiedenis van deze stad, toen rijke industrie en aan het begin van de vorige eeuw hier hun buitenplaatsen stichtten. Een reeks van landgoederen staan met elkaar in verbinding voor wat betreft de architectonische vormgeving van de landhuizen, de aanleg van de tuinen en parken, de waterpartijen en zichtassen. Het kasteel "de Geusselt" met omringend park vormt aldus een onderdeel van deze reeks van buitens.

Ook het water speelt daarbij een belangrijke rol. De beide riviertjes Kanjel en Gelei voeden destijds het water aan vanuit het Oostelijk Heuvelland en voeden de grachten en vijverpartijen tot aan het meest noordelijke landgoed Meersenhoven. In ecologisch opzicht vormen zij nog steeds een rode draad. Het Geusselpark vormt een belangrijke schakel tussen de droogdalen (grubbes) in het Buitengebied-Oost en de natte kwelgebieden van de Landgoederenzone. Het gebied maakt deel uit van de Provinciaal Ecologische Structuur

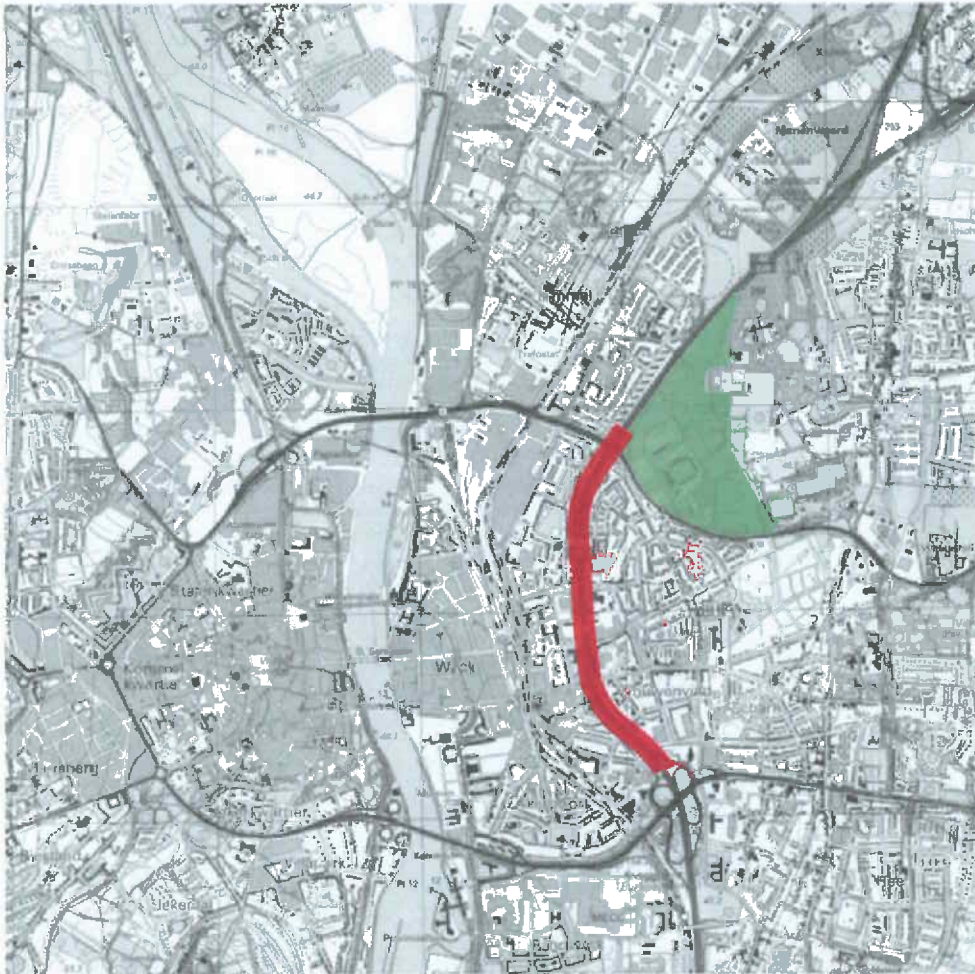
A-2

De Geusselt vormt tenslotte de belangrijkste entree van de stad. Het landschap vormt als het ware het visitekaartje van de stad en is destijds bewust vormgegeven als een groene entree, c.q. "parkway". In de nota "Ruimte rond de A2" wordt deze kwaliteit opnieuw als randvoorwaarde opgevoerd.

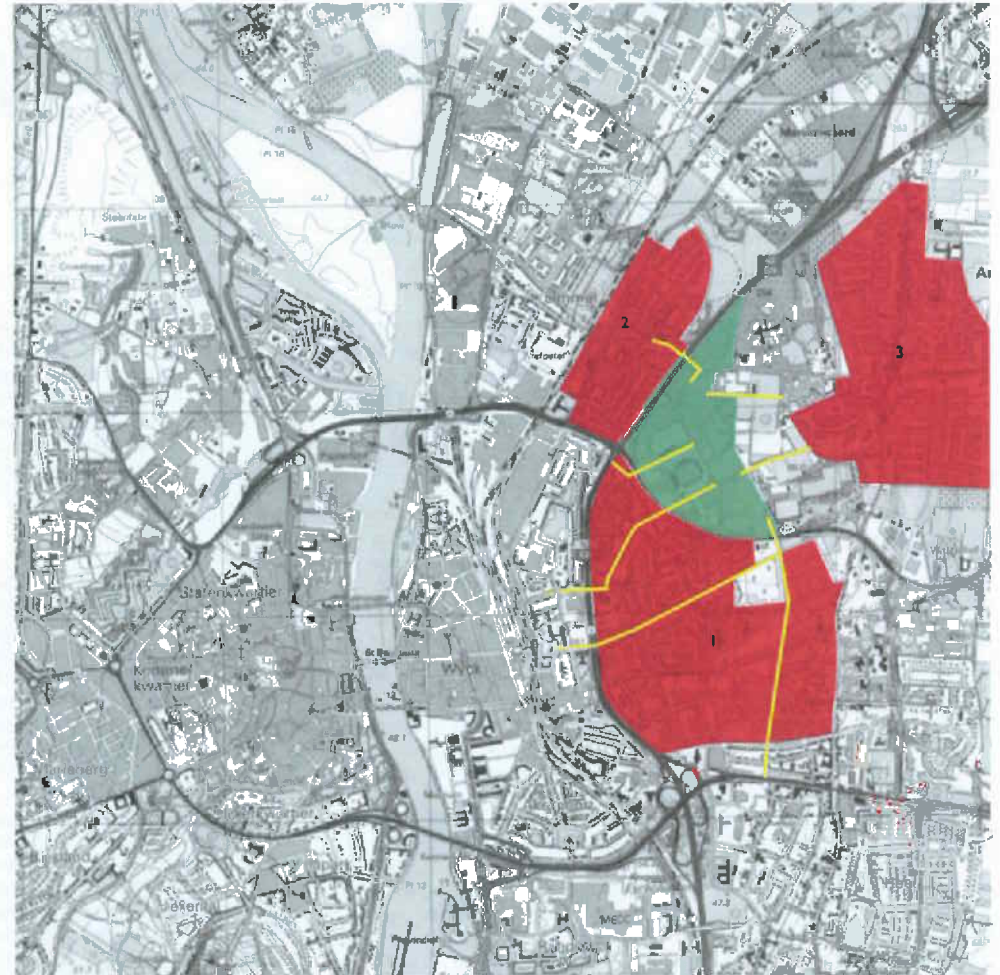
In het kader van de natuurcompensatie en fijn stof problematiek is het als groengebied van onmiskenbare betekenis. Ontsnippering voor zowel recreatie als ecologie, vormt het hoofdingangspunt in de ruimtelijk opgave.



Het Geusselpark ligt in de landgoederenzone, aan de noordoostzijde van de stad



Het Geusseltpark als de 'kop' van de A2-zone



Het Geusseltpark als groot groengebied voor de wijken Wittevrouwenveld (1), Nazareth (2) en Amby (3)

2.2 Opbouw van het park

De drie lagen van het park

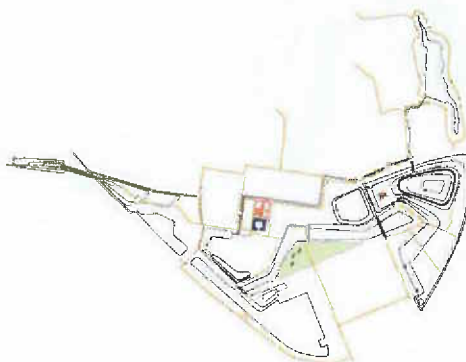
Het ontwerp voor het park laat zich beschrijven aan de hand van drie lagen. Allereerst is er de basislaag met een nieuw vormgegeven maaiveld en een nieuwe waterpartij. Vervolgens komt de laag van de vegetatie die reageert op de nieuwe grondvorm. Tot slot is er de laag van de parkelementen: het netwerk van wandel- en fietspaden en recreatieve voorzieningen.



water en grondvorm



vegetatie



parkelementen

De drie lagen van het park

Water en grondvorm

• Huidig Watersysteem

Door Witteveen + Bos is het huidige watersysteem in beeld gebracht en zijn de kansen voor de toekomst aangegeven (Systeembeschrijving De Geusselt, Witteveen+Bos, 2005). De hoofdlijnen van deze notitie kunnen als volgt worden samengevat.

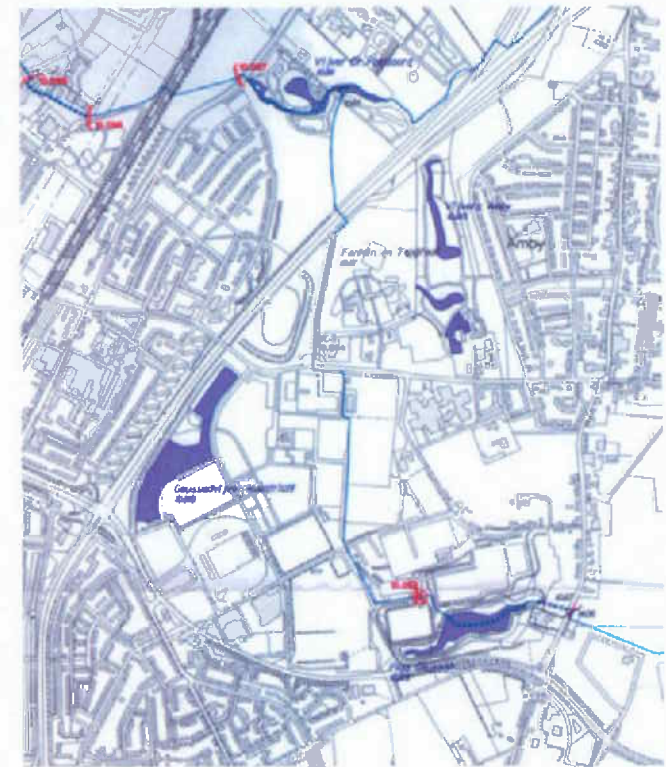
Langs de oostrand van het Geusseltterrein stroomt de beek de Fontein en Tapgraaf richting de Kanjel. In de Fontein en Tapgraaf ligt een dikke sliblaag. Andere waterelementen op en bij het terrein zijn de Geusseltvijver en de Ambyvijver. De Geusseltvijver wordt zowel gevoed door grondwater als door regenwater en door een riool overstort in de zuidwestpunt van de vijver. Het minimale peil in de Geusseltvijver is 44,6 en het maximale peil is 45,8 + NAP. De hoogte van het maaiveld is circa 47 + NAP.

De Ambyvijver wordt gevoed door regenwater en water via de Fontein- en Tapgraaf af richting de landgoederenzone. De hoeveelheid water in de Fontein- en Tapgraaf is echter gering en bovendien van slechte kwaliteit door twee riooloverstorten.

Het grondwater ligt gemiddeld op 44,5 + NAP en fluctueert circa met 1 meter.



Grondvorm en water
1 Fontein en Tapgraaf
2 Geusseltvijver
3 Ambyvijver



Huidig watersysteem

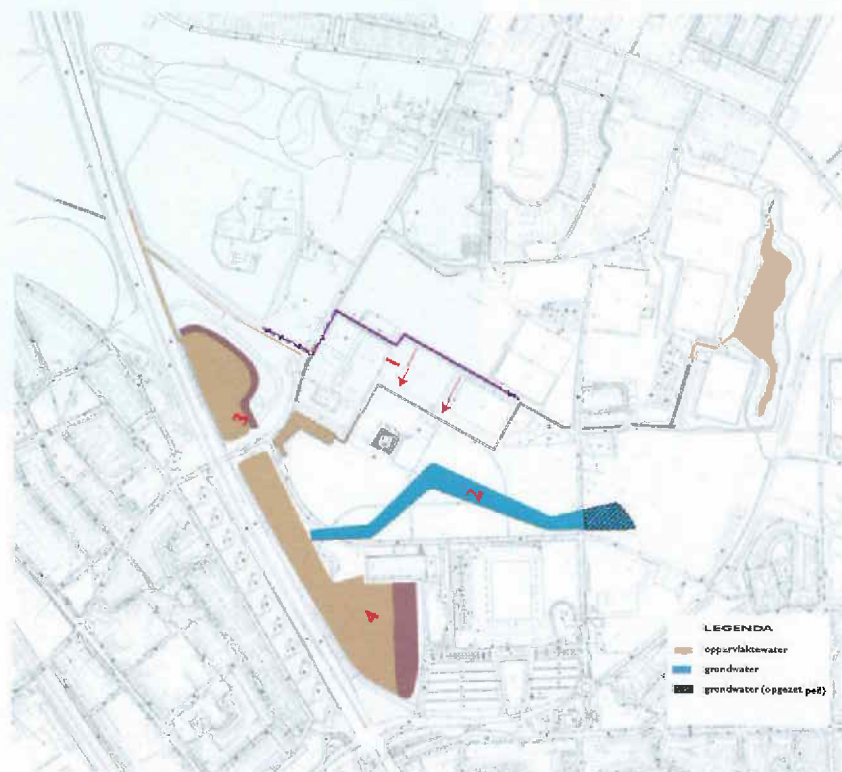
• Toekomstige watersysteem

Voor het watersysteem worden de volgende vier ingrepen voorgesteld:

- Ingrep 1: het verschuiven van de waterloop Fontein en Tapgraaf. Hierdoor kan een mooie parkrand worden gevormd en ontstaat tussen de sportvelden ruimte voor een recreatieve route.
- Ingrep 2: het graven van een nieuwe vijver die gevoed wordt door grondwater. De diepste delen van de vijver worden 3-4 meter afgegraven.
- Ingrep 3: het graven van een nieuwe vijver op het voormalige wielervedterrein die in verbinding staat met de Geussetvijver. Naar aanleiding van de recente aanleg van een bergbezinkbassin voor rioolwater aan de Seve en straat is hier tevens de aanleg van een kwantiteitsbuffer nodig voor de opvang van overstortwater vanuit dit nieuwe bergbezinkbassin. Deze kwantiteitsbuffer is nodig omdat de capaciteit van de primaire wateren "Fontein en Tapgraaf" en "Kanjel" te gering is om deze piekafvoeren door overstortwater vanuit het bergbezinkbassin op te vangen. Om wateroverlast bij de "Fontein en Tapgraaf" en "Kanjel" te beperken is daarom de aanleg nodig van een kwantiteitsbuffer met een aanzienlijke inhoud. De nieuwe vijver ter plaatse van de voormalige wielervedterrein geeft hier invulling aan.
- Ingrep 4: het vergroten van het zuidelijke deel van de Geussetvijver.

In het nieuwe watersysteem worden de uitlopende soorten van water gescheiden, zodat hun kwaliteiten beter tot hun recht kunnen komen. Langs de randen van het park ligt een steisel dat wordt gevoed door oppervlaktewater en in het hart van het park ligt een nieuwe waterpartij die gevoed wordt door grondwater.

De nieuwe waterpartij is zo vormgegeven dat belangrijke boomgroepen in het park gespaard kunnen blijven.



De ingrepen in het watersysteem

- Keuze voor grondwater

Aan de ingrepen in het watersysteem ligt een hoofdkeuze voor grondwater ten grondslag. Aantrekkelijk van deze optie is de goede kwaliteit van het water, omdat er geen vervuilingbronnen zijn. Een ander aantrekkelijk punt van grondwater is het dynamische beeld. Afhankelijk van de waterstanden in de Maas fluctueert het water in de nieuwe vijver circa 1 meter. De specifieke kwaliteiten van grondwater, zowel kwalitatief als kwantitatief, dragen bij aan het eigen gezicht van het park.

Het grondwater biedt een goede basis voor zwemwaterkwaliteit. Om algengroei tegen te gaan moet een minimale diepte van 1,5 meter worden aangehouden. Ook zal bij de zwemplassen de bodem zandig afgewerkt moeten worden. Verder kan met het oog op zwemwaterkwaliteit in de kop van de vijver het water worden rondgepompt, met het oog op extra zuurstof. In dat geval krijgt het water in de kop van de vijver een hoger peil, stroomt vervolgens via een cascade naar het grondwaterpeil en wordt daarna weer teruggepompt.

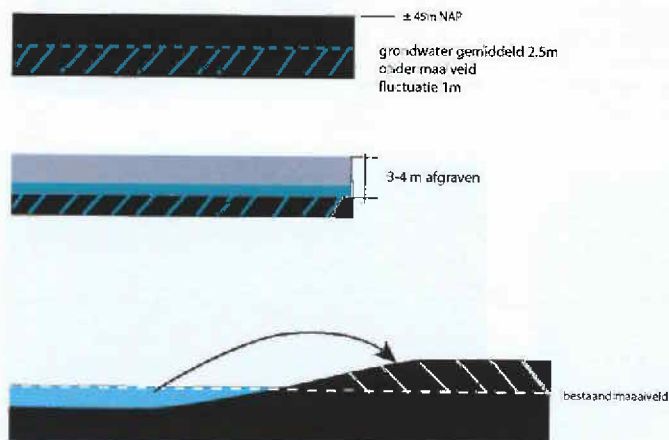


Referentiebeeld oever van nieuwe parkvijver

- Grondvorm

Uitgangspunt voor het plan is een gesloten grondbalans. De grond die vrijkomt bij het graven van de nieuwe vijver wordt op het terrein verwerkt. Omdat het grondwater gemiddeld 2,5 meter onder het maaiveld ligt en een minimale diepte van 1,5 m geldt, moeten de laagste delen van de nieuwe waterpartij 4 meter worden afgegraven. Met de vrijkomende grond wordt een glooiend grondlichaam gemaakt bij de Terblijterweg, aan de zijde van Terraspark Opst / Middenteras. De heuvel heeft een hoogte van circa 5 meter. De nieuwe heuvel is, net als de nieuwe waterpartij, een belangrijke icon van het park.

Het nieuwe glooiende maaiveld geeft het park meer spanning. Afhankelijk van de hoogte ontstaan wisselende perspectieven met verrassende doo-zichten.



Principe gesloten grondbalans

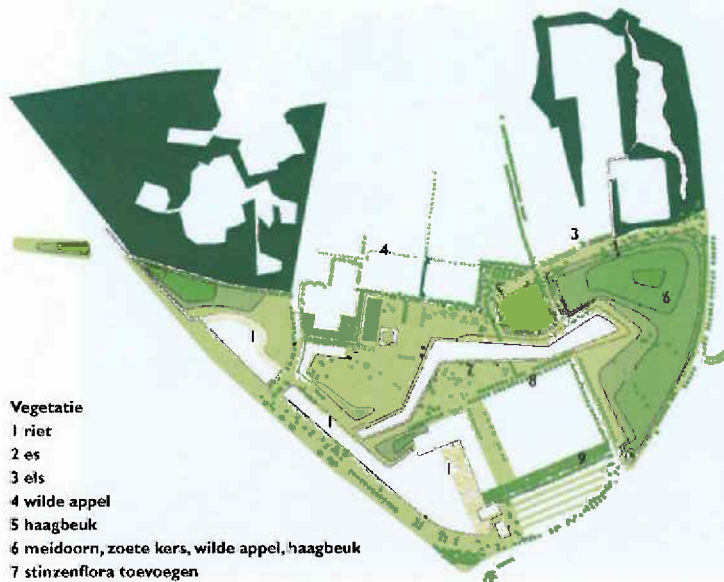


Referentie glooiend grondlichaam: begraafplaats Stockholm (ontwerp Gunnar Asplund en Sigurd Lewerentz, 1914)

Vegetatie

De nieuwe beplanting in het Geusselpark bouwt deels voort op het bestaande bomenbestand en bestaat deels uit nieuwe beplanting. Grofweg zijn er in het nieuwe park vijf typen te onderscheiden:

- de oude parkkern,
- de kasteeltuin,
- het lanenstelsel
- de water- en oevermilieus,
- de landschappelijke beplantingen.



Vegetatie

- 1 riet
- 2 es
- 3 els
- 4 wilde appel
- 5 haagbeuk
- 6 meidoorn, zoete kers, wilde appel, haagbeuk
- 7 stinzenflora toevoegen
- 8 platanen
- 9 honingboom

Eén van de kenmerken van het oorspronkelijke parkontwerp (Jan Vallen, 1959) is het gebruik van veel bijzondere parkbomen. Voorgesteld wordt in de kern van het park het arboretumkarakter te versterken door het gebruik van stinzenflora (crocus, hyacint, blauw klokje, sneeuwklokje).

Bij het kasteeltje komt een nieuwe tuin met een traditionele opzet van buxushagen, rijkbloeiende borders en bomen. Daarmee kan het kasteeltje samen met een horecavoorziening uitgroeien tot één van de trekpleisters van het park. In de omgeving van het stadion wordt de bestaande laanbeplanting van platanen aangevuld zodat een stevig ruimtelijk raamwerk ontstaat. Voor de hoofdweg voor het stadion is een afwijkende boomsoort wenselijk, die recht doet aan de bijzondere betekenis van deze as. Gekozen is voor Sophora's (honingboom). De losse, expressieve groedvorm draagt hij aan een monumentale, stedelijkeallee.

Verder worden aan het bestaande park twee nieuwe vegetatietypen toegevoegd: de water- en oevermilieus en de rand met landschappelijke beplantingen. De oevers van de nieuwe waterpartij krijgen een gevarieerde inrichting met strandjes, flauw oplopende en steile singeloevers met bomen en smalle rietkragen. De Geusseltvijver langs de A2 krijgt aan de zuidoostzijde brede rietkragen. Vanaf de A2 is over het water zicht op de rietstroken.

Tot slot krijgt het park een stevige rand met inheemse boomsoorten, zoals wilde kers, wilde appel, meidoorn en haagbeuk. Het gaat om soorten die hier van nature voorkomen, met een mooie herfstkleur of uitbundige bloei.

De nieuwe beplantingsrand geeft het park een meer landschappelijk karakter en brengt, samen met de stinzenflora, meer kleur in het park.



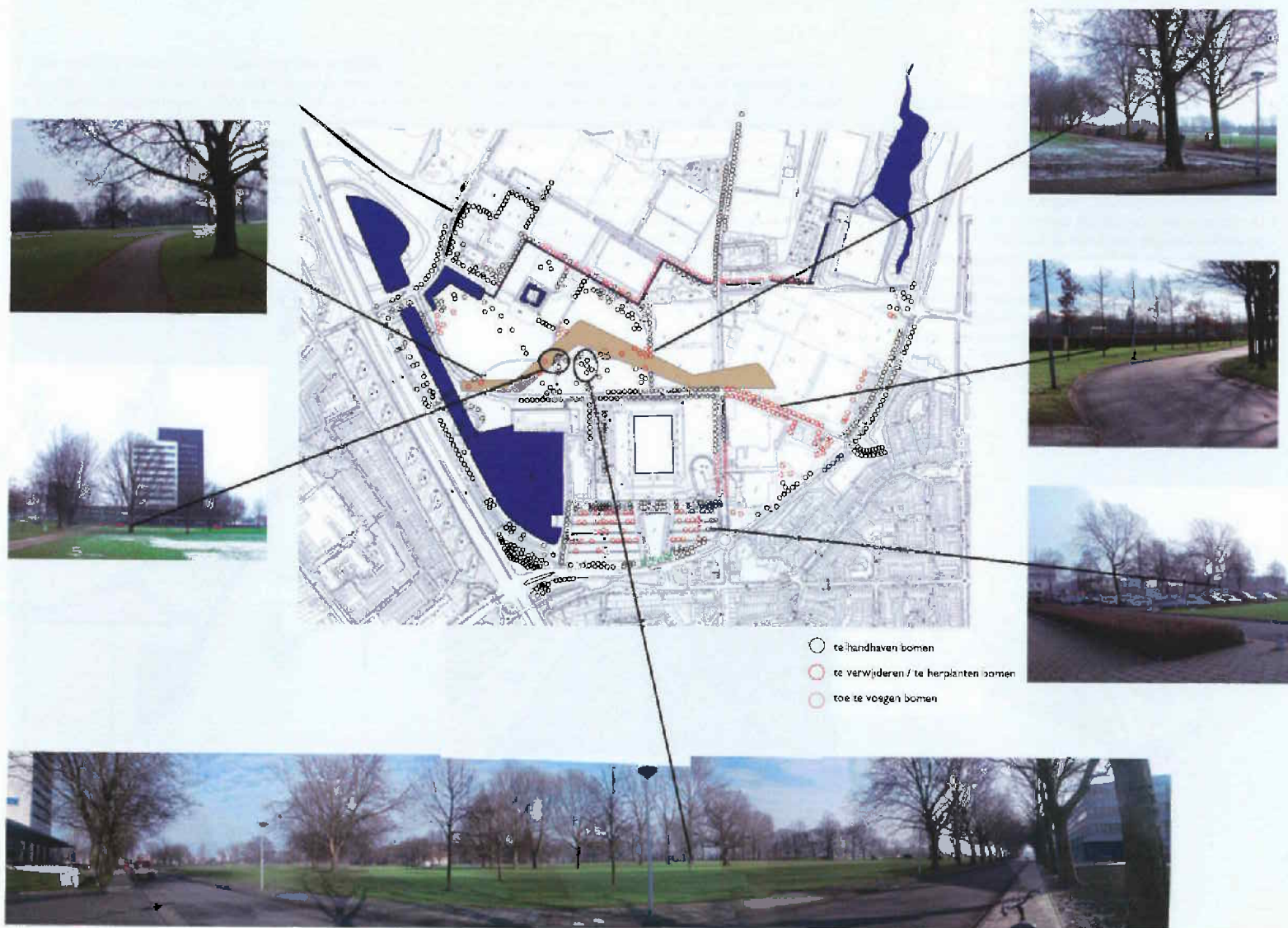
De huidige beplanting: uiteenlopende soorten parkbomen en hagen



Vegetatieschema



Nieuwe contrasten in de beplanting: stinzenflora (crocus, hyacint, sneeuwklokje) en rietvegetatie



De bestaande monumentale bomen zijn belangrijke bouwstenen voor het parkontwerp

Parkementen

Ten aanzien van het recreatieve gebruik wordt geknipt op een breed aanbod, variërend van rustige vormen van recreatie zoals wandelen en vissen tot 'out-door sports'. Ten aanzien van het gebruik tekenen zich drie doelgroepen af:

- de rustzoekers: wandelaars, fietsers, zwimmers en vissers,
- de outdoorsporters, zoals de skaters en de skeeler's,
- de werkers: de gebruikers van de kantoren.

Voor de eerste gebruikersgroep is in het gehele park een fiets- en wandelnetwerk opgenomen, met aantakkingen naar de omgeving. In dit netwerk vormt de nieuwe kasteeltuin met horecavoorziening en speeltuin een belangrijk rustpunt. Ook zijn andere recreatieve voorzieningen aan het netwerk gekoppeld, waaronder de strandjes. Vissers kunnen, naast de bestaande Geusseltvijver, gebruik maken van de nieuwe vijver op het wielervedterrein.



Parkementen

- 1 speelplek in bos
- 2 kasteeltuin
- 3 skeelerbaan
- 4 openluchttheater
- 5 verblijfsplek
- 6 dam
- 7 brug
- 8 muurtje

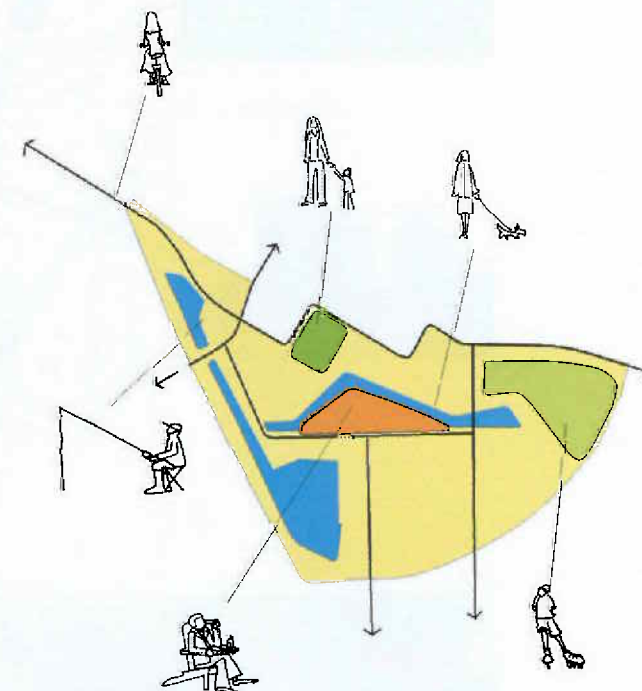
In het netwerk nemen de twee dammen en de brug een belangrijke plaats in. Voorgesteld wordt deze elementen een Maastrichtse tintje te geven door een afwerking met mozaïektegels. Deze fide afwerking kan worden toegepast bij de muurtjes in het parkontwerp, langs de strandjes en langs het grasveld voor het kasteel.

Het zwaartepunt voor de tweede gebruikersgroep (de outdoorsporters) ligt op de heuvel, bij de nieuwe sporthal. Het gebruik heeft een extravert karakter: draaiend om 'zien en bekeken worden'. In de heuvel zijn onder andere een skeelerbaan, skatevoorzieningen en een openluchttheater opgenomen.



Principe van brug/dam. De brug/dam vormt één geheel met de muur langs het strand, afgewerkt met mozaïektegels

De parkdriehoek grenzend aan de (nieuwe) kantoren krijgt een meer ingetogen sfeer, met stoelen en banken onder de bomen. Dit deel van het park is voor de derde doelgroep, de werkers, bij uitstek de plek voor een lunch in de buitenlucht. De drie zwaartepunten, voor respectievelijk de rustzoekers bij het kasteel, de outdoorsporters op de heuvel en de werkers in de parkdriehoek, zorgen voor een logische spreiding van de uiteenlopende doelgroepen over het park.



Recreatieschema



Contrasten in het gebruik: van outdoorsports tot kasteeltuín



Referentiebeeld openluchttheater



Referentiebeeld vijver in de winter



Referentiebeeld mozaïek

2.3 Imago

Een Maastrichtse Park

Het Geusseltpark zien we vooral als een Maastrichtse park. Het Maastrichtse karakter schuilt in de details van het ontwerp, zoals de mozaïekbrug en de hofle weg voor het zwembad en de sporthal (4.1). Maar ook de hoofdropzet van het park reageert op specifieke lokale omstandigheden. Door de keuze voor grondwater in de nieuwe waterpartij beweegt het peil mee met de rivierstanden van de Maas. Verder refereert de keuze voor inheemse soorten als wilde kersen en wilde appel aan het omringende Limburgse landschap. Dat maakt het Geusseltpark tot een park dat alleen hier op deze wijze kan worden gemaakt.

Het park richt zich op een brede groep van gebruikers, waarbij gezocht is naar synergie tussen de verschillende functies. Voorbeelden daarvan zijn de mogelijkheden voor (lunch)ommetjes gekoppeld aan de (nieuwe) kantoren en de combinatie van outdoortsportvoorzieningen in het park met de indoor sports in de (nieuwe) bebouwing. Op regionale schaal heeft het park betekenis als schakel in de recreatieve routes tussen de landgoederenzone en het heuvellandschap. Voor de nieuwe bewoners vervult het park een functie voor spelen en dagelijkse ommetjes. Ook de omliggende stadswijken en Amby profiteren van het Geusseltpark door de nieuwe aantakkingen naar het park. Verder bieden het grasveld bij het Geusseltkasteel en de nieuwe ruime ruimte voor (jaarlijkse) evenementen en voor ongeprogrammeerd gebruik (vlagen, bal en traanen). Zij vormen als het ware de 'common greens' zoals we die kennen vanuit Engelse steden. Dichterbij huis is het Westerpark in Amsterdam een goede referentie. Ook dit park ontleent zijn kwaliteit aan de combinatie van vrije ruimte, heldere functionele dusters, de koppeling aan een belangrijke recreatieve route tussen stad en buitengebied, bijzonder natuurbeelden en een spannend vormgegeven maaiveld.



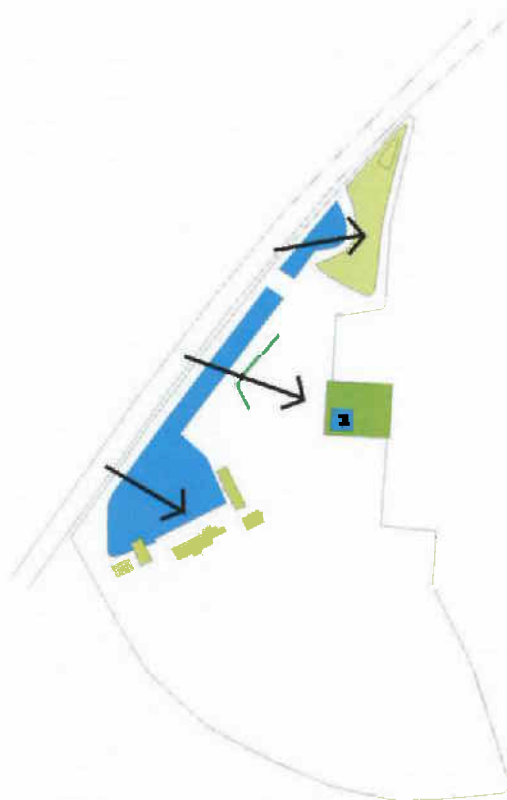
Schaalvergelijking Westerpark en Geusseltterrein



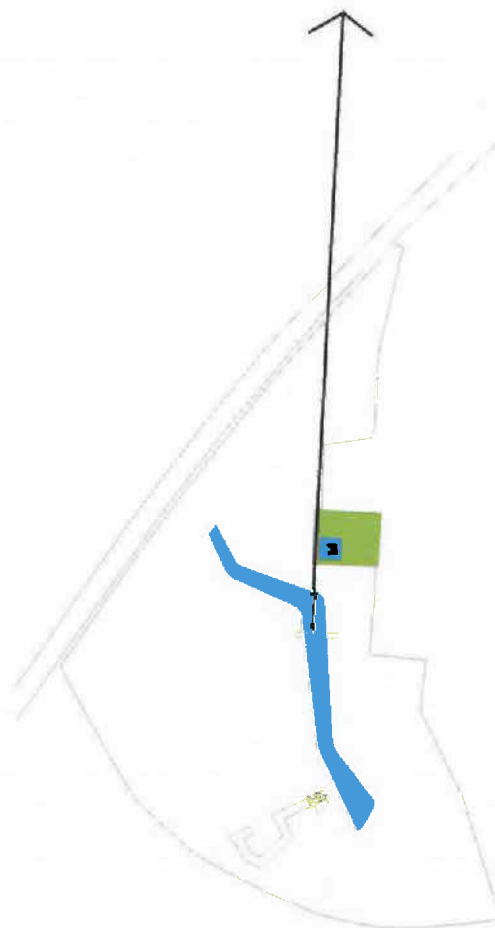
Het Westerpark: bijzondere natuurbeelden, veel vrije ruimte en een route naar het buitengebied

Beeldvorming

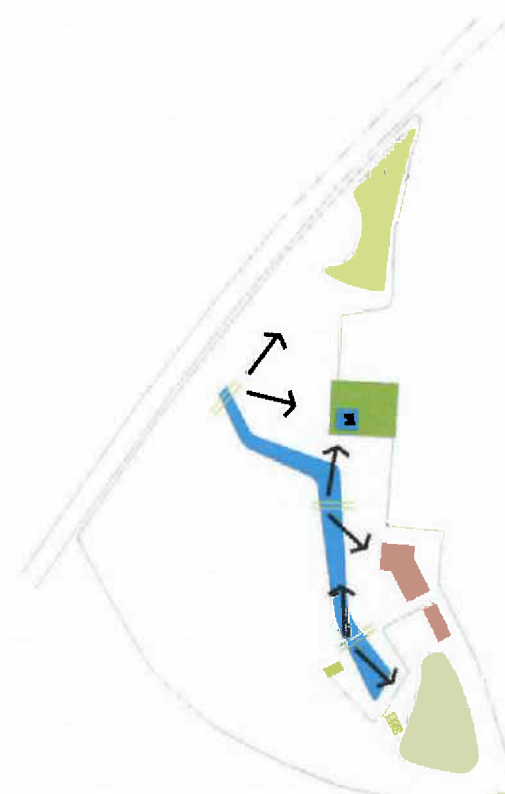
Vanaf de A2 is het Geusseltpark het visitekaartje van de stad. Belangrijke beeldbepalende elementen zijn de bebouwingscluster aan het water en het kasteeltje met op de voorgrond de kleurrijke mozaïekmuur. Vanuit het park is de zichtlijn naar de landgoederenzone de belangrijkste. Verder spelen intern de twee dammen en de brug een belangrijke rol in de beleving van het park.



Het Geusseltpark: zichtlijnen vanaf de A2



Het Geusseltpark: zichtlijnen naar de landgoederenzone



Het Geusseltpark: zichtlijnen in het park

3 VERKEERSONTSLUITING

3.1 Een nieuw verkeerssysteem laat de centrale open ruimte intact

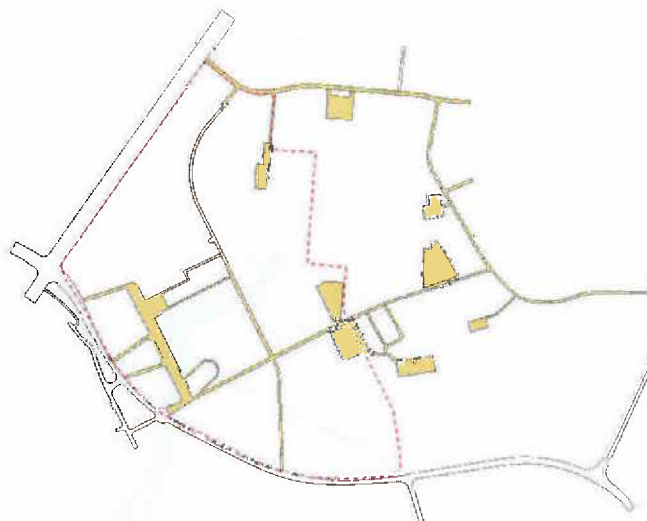
In de huidige situatie wordt er op de rechte Olympiaweg vaak hard gereden. Bovendien vormt de Olympiaweg een barrière tussen het huidige Geusseltpark aan de noordzijde en het driehoekige terrein aan de zuidzijde. Het door is dit driehoekige terrein momenteel dan ook een onduidelijk en wat vergeten gebied.

Ook de Stadionweg (langs de achterkant van het stadion) is een weg waar hard wordt gereden en die een barrière vormt in het park.

In het masterplan is gekozen voor een opzet waarin het doorgaande autoverkeer door het park wordt beperkt. Om dit te bereiken wordt langs de oostzijde van het park een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd waarmee het hart van het park kan worden ontzien. Via een parallelweg ten noorden van de Terblijterweg wordt de Olympiaweg gekoppeld aan deze nieuwe ontsluiting. De Stadionweg krijgt in het masterplan een geknikt verloop, waardoor de weg zich beter voegt in het park en de snelheid van het autoverkeer wordt beperkt. In de nieuwe opzet blijft de Olympiaweg wel de hoofdentree tot het Geusseltgebied. Via het voorplein en het stadion wordt het hart van het park bereikt.



Nieuwe parallelweg ontsluit de bebouwing



Huidig verkeersschema

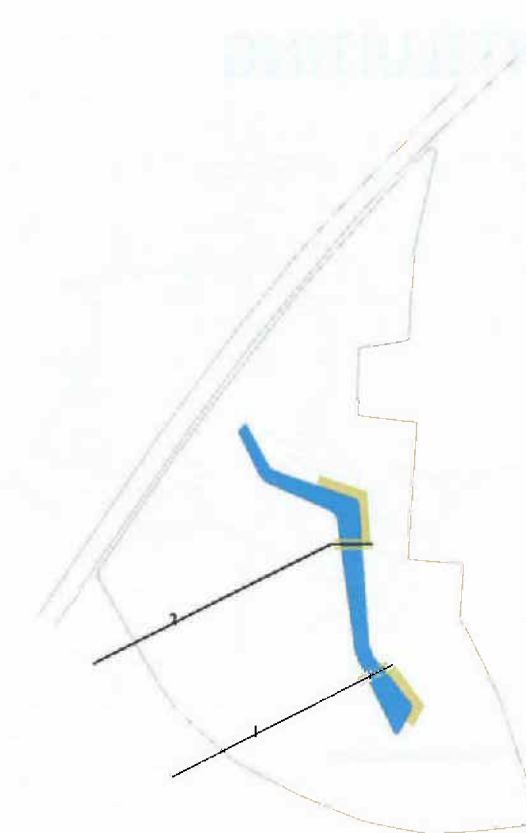


Nieuw verkeersschema

1. Parallelweg langs Terblijterweg voor ontsluiting woningen
2. Autoverkeer Olympiaweg wordt onderbroken. Het tussenstuk is alleen toegankelijk voor langzaam verkeer
3. Er komt een nieuwe ontsluitingsweg voor autoverkeer
4. De esplanade rijgt de entrees van de kantoren aaneen
5. Er komt een tunnel voor langzaam verkeer
6. Wijziging in de bocht



Netwerk van wegen en paden



Beëindiging van de assen met brug/dam

1 Olympiaweg

2 Pierre de Coubertinweg

3.2 Netwerk voor wandelaars en fietsers

Voor wandelaars en fietsers leiden van het Wittevrouwen veld twee hoofdroutes naar het park: de Olympiaweg en de Pierre de Coubertinweg met een onderdoorgang onder de Terblijterweg. Beide wegen vormen twee centrale assen, die beëindigd worden door de nieuwe dam en de de nieuwe brug met verblijfsgebieden. Een andere hoofdverbinding voor fietsers is een nieuwe doorgaande route langs de oostrand van het park, die een verbinding legt tussen het Terraspark Oost en de landgoederenzone.

Voor wandelaars krijgt de esplanade voor het stadion een belangrijke betekenis. De esplanade rijgt alle entrees aan elkaar: het Applepark Hotel, de (nieuwe) kantoren, het stadion, de MacDonalds, het leisurecomplex direct naast het stadion en de nieuwe woongebouwen langs de Terblijterweg. Ook liggen aan de esplanade de uitgangen voor voetgangers van de toekomstige parkeergarages.

Ruimtelijk leidt de esplanade van 'waterpark' tot 'woonpark'. Aan de noordzijde is er een doorzicht naar de Geusseltvijver, aan de zuidzijde is er zicht op een met bomen begroeide heuvel bij de kruising van de Terblijterweg en de Olympiaweg.

4 UITWERKINGEN VAN HET PARK

4.1 Profielen van wegen en paden

Het netwerk van wegen- en wandelpaden vormt een belangrijke drager van het nieuwe park. In de wegprofielen is gezocht naar een groene uitstraling; ook van de wegen die in de bebouwingsclusters liggen. Belangrijk middelen daarbij zijn vrijliggende fiets- en wandelpaden in combinatie met ruime groene berm(en) met aanbomen. In het netwerk tekenen zich twee hoofdmomenten af: de nieuweallee voor het stadion en de hofweg voor het nieuwe zwembad en de nieuwe sporthal.



Vrijliggend wandelpad



Plaats van de doorsneden



Stadionplein (huidige situatie)

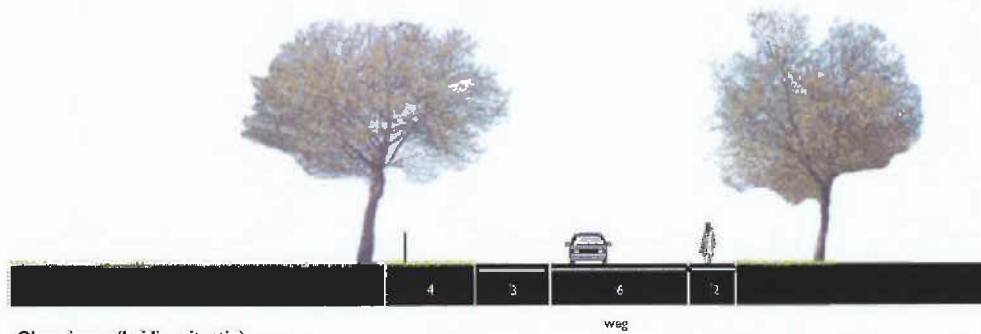


De esplanade voor het stadion

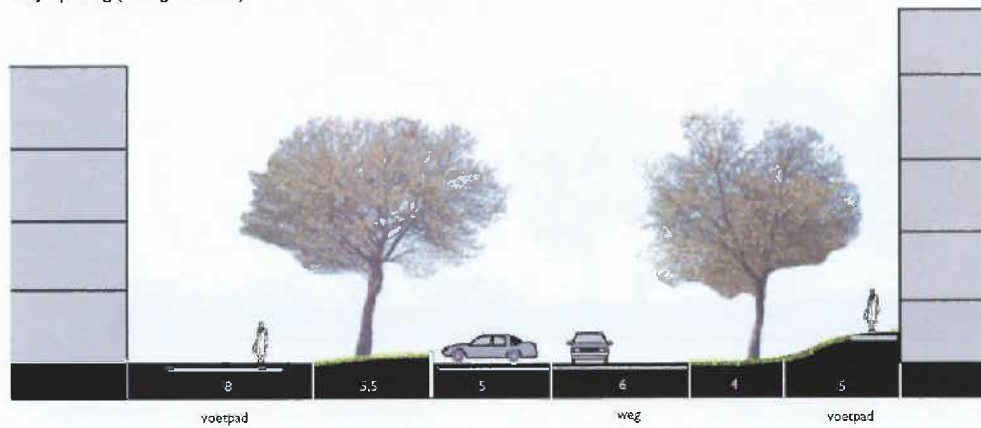
- De esplanade voor het stadion (doorsnede 1)
De allee voor het stadion bestaat uit vier rijen Sophoras
De tussenberm en de berm langs het parkeerterrein krijgen
een bolle ligging (circa 50 cm), waardoor de auto's minder
dominant zijn in het beeld.

• Olympiaweg (doorsnede 2)

In de nieuwe situatie liggen de rijweg en aangrenzende parkeerstrook tussen ruime groene bermen met daarop de bestaande bomen. De voetgangerszones liggen tegen de nieuwe bebouwing aan.



Olympiaweg (huidige situatie)

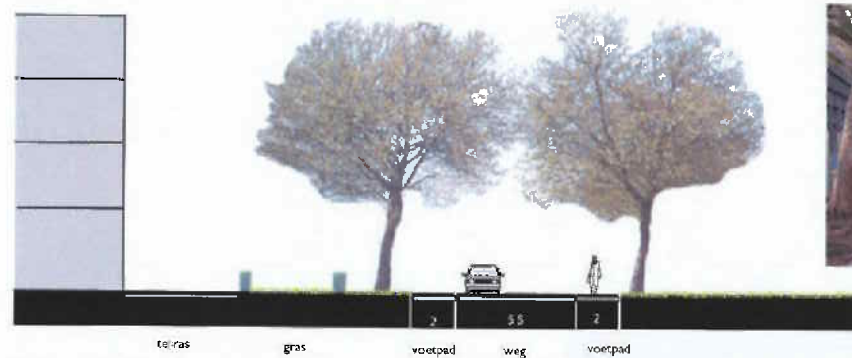


Olympiaweg (nieuwe situatie)

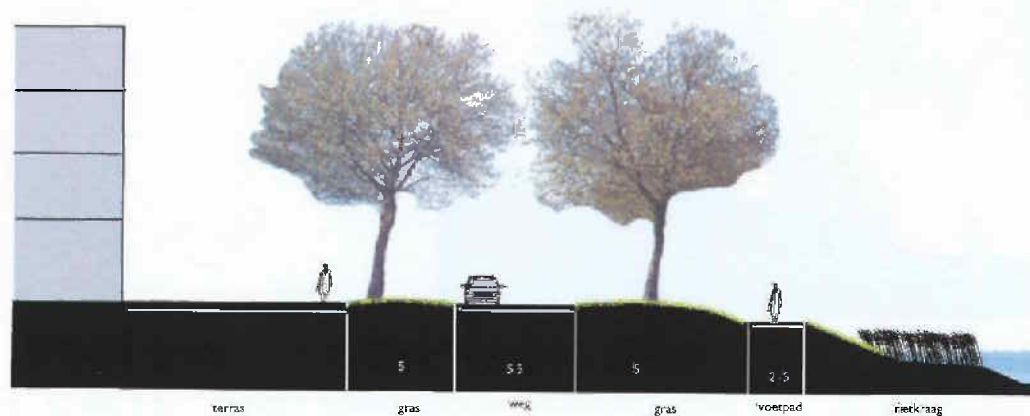


• Stadionweg (doorsnede 3)

Ook in het nieuwe profiel van de Stadionweg ligt de rijweg tussen ruime groene bermen met daarop de bestaande bomen. Langs het nieuwe water ligt een half verdiept wandelpad. Aan de andere kant ligt tegen de bebouwing een zone voor voetgangers.

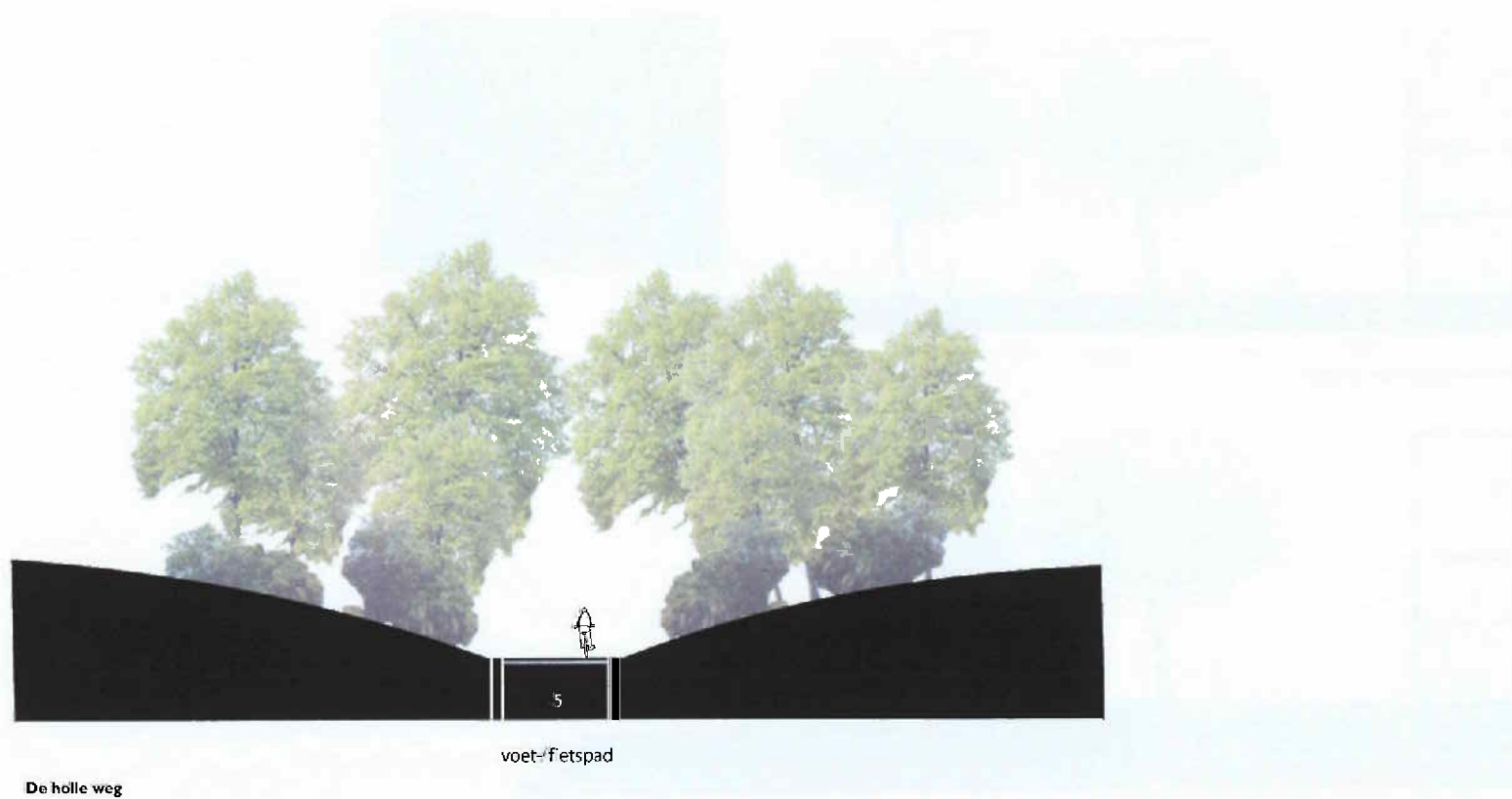


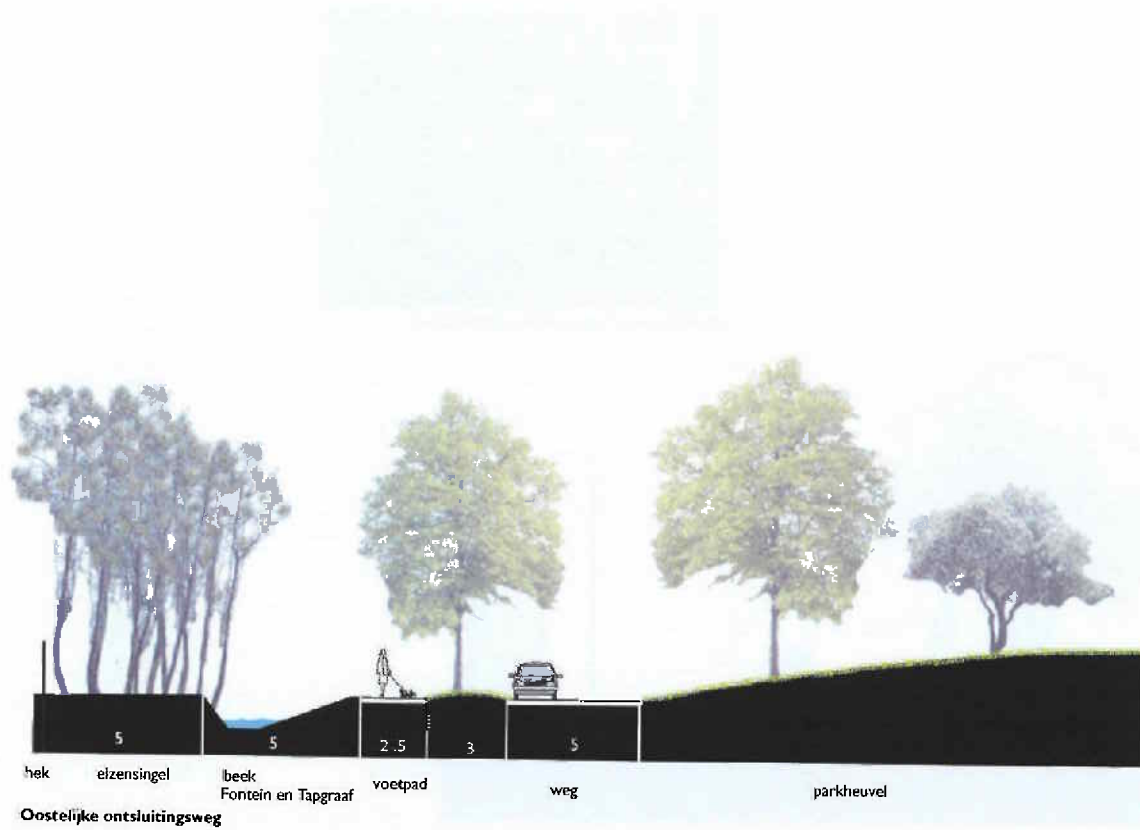
Stadionweg (huidige situatie)



Stadionweg (nieuwe situatie)

- De holle weg (doorsnede 4)
Over het water verandert het profiel van de Olympiaweg in een holle weg. Op de hellingen groeit een rijkbloeiende beplanting van wilde kers, wilde appel, meidoorn gemengd met haagbeuk. De weg heeft alleen een functie voor wandelaars en fietsers.





- Oostelijke ontsluitingsweg (doorsnede 5)
Langs de oostrand van het park komt een nieuwe ontsluitingsweg. Tussen rijweg en wandelpad ligt een bolle berm met bomen in los plantverband. De Fontein- en Tapgraaf krijgt aan één zijde een beplanting van elzen.



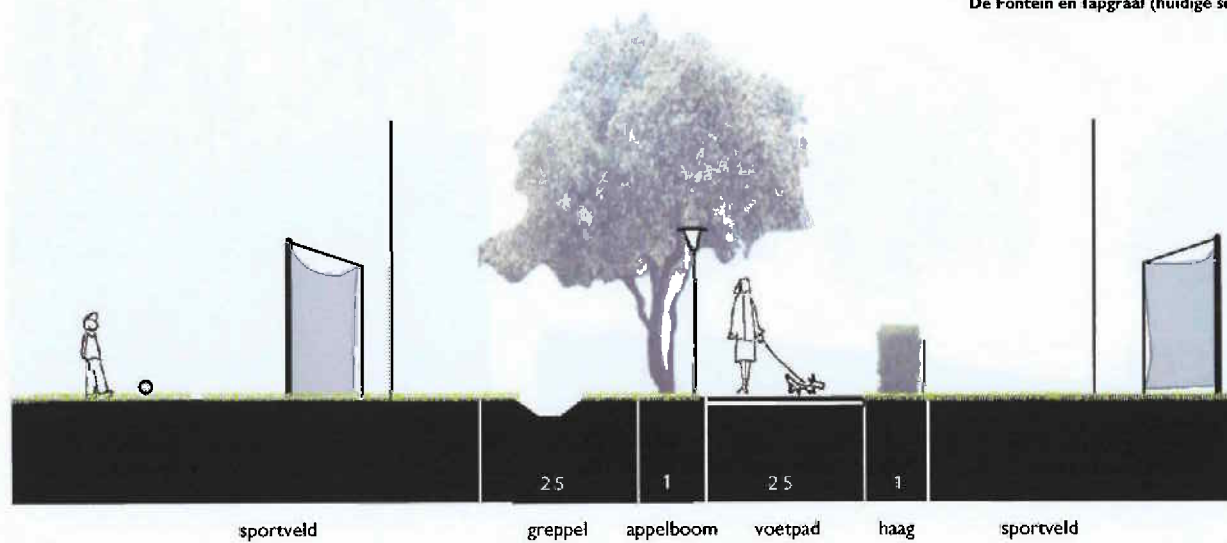
Referentiebeeld van elzensingel

• Pad door de sportvelden (doorsnede 6)

Met de verlegging van de Fontein en Tapgraaf ontstaat ruimte voor een nieuw wandelpad tussen de sportvelden. Het wandelpad wordt aan één zijde beplant met appelbomen en aan de andere kant met een ligusterhaag.



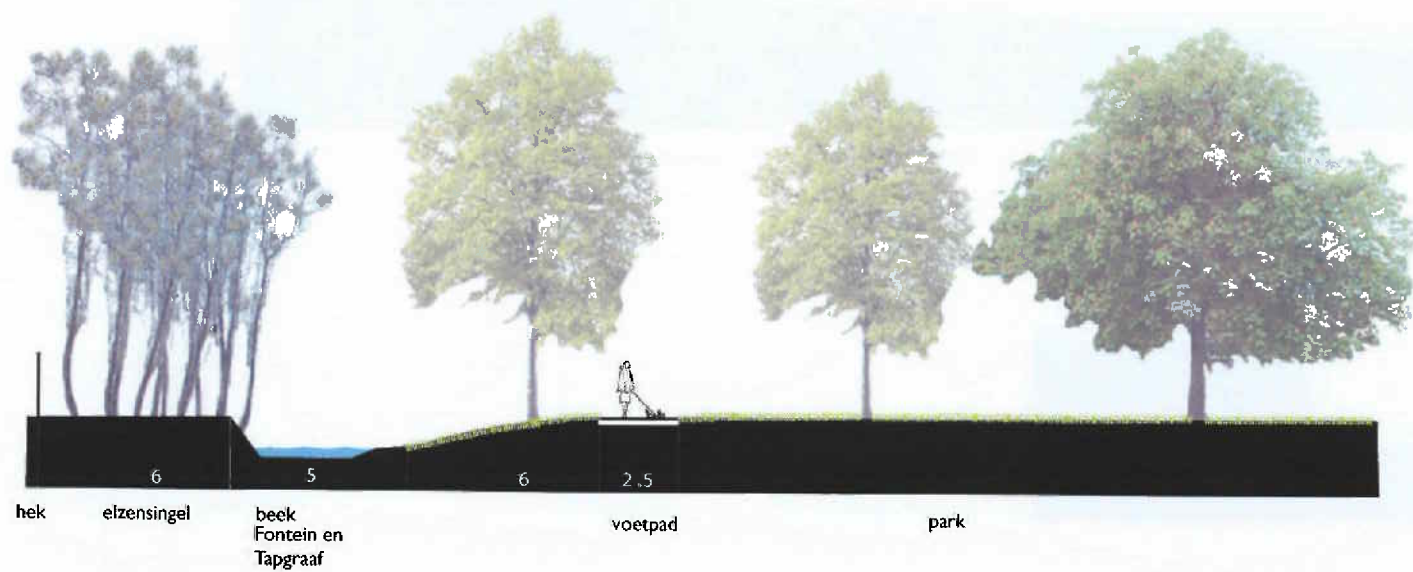
De Fontein en Tapgraaf (huidige situatie)



Pad door de sportvelden (nieuwe situatie)

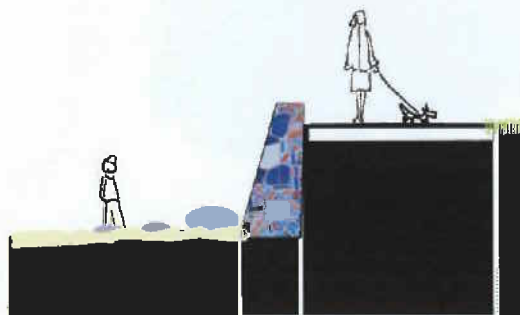
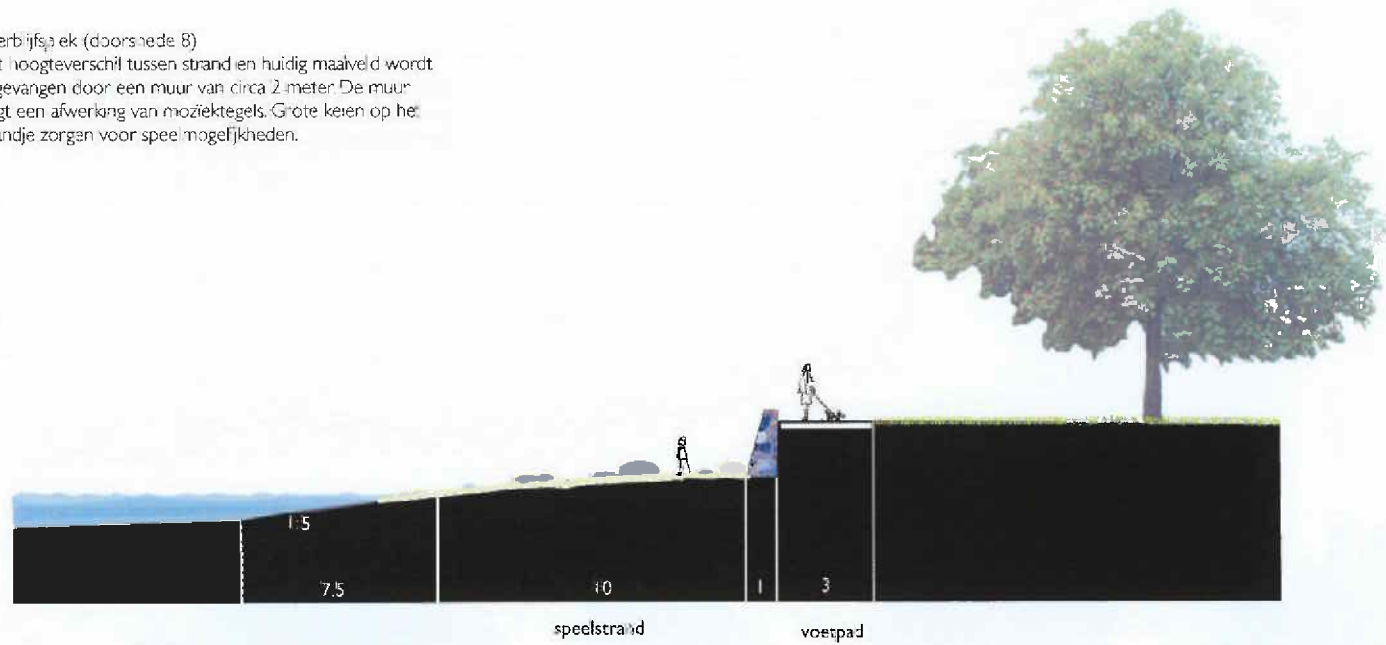
• De oostelijke parkrand (doorsnede 7)

In de nieuwe situatie wordt de oostelijke parkrand bepaald door de omgelegde Fontein en Tapgraaf met aan de buitenzijde een singel van elzen.



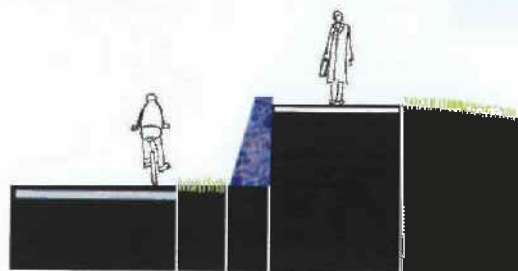
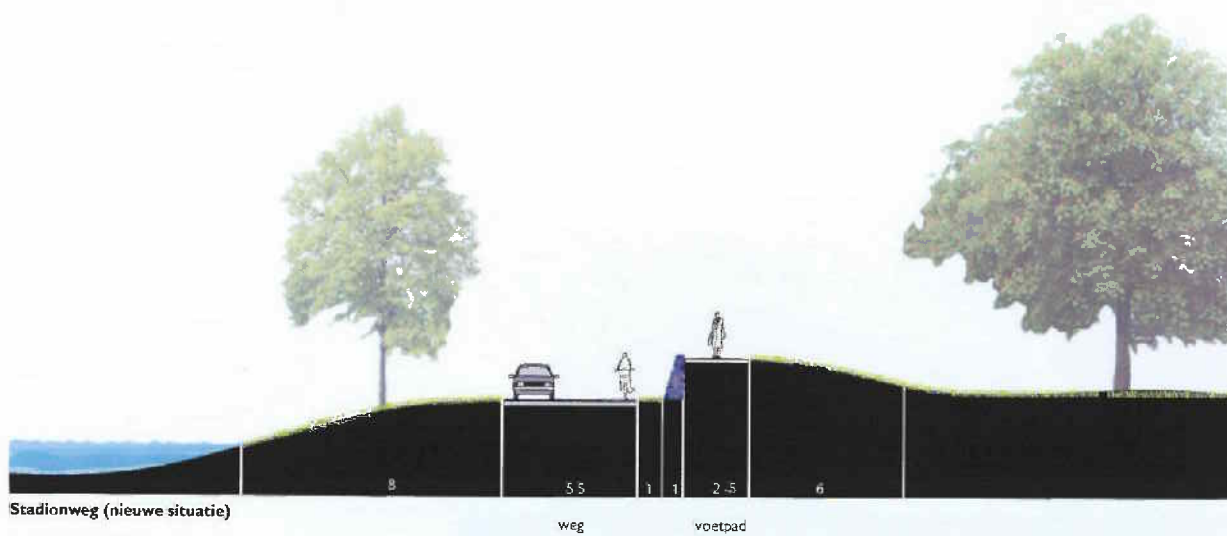
Oostelijke parkrand

- Verblifspiek (doorsnede 8)
Het hoogteverschil tussen strand en huidige maaiveld wordt opgevangen door een muur van circa 2 meter. De muur krijgt een afwerking van mozaïektegels. Grote keien op het strandje zorgen voor speel mogelijkheden.



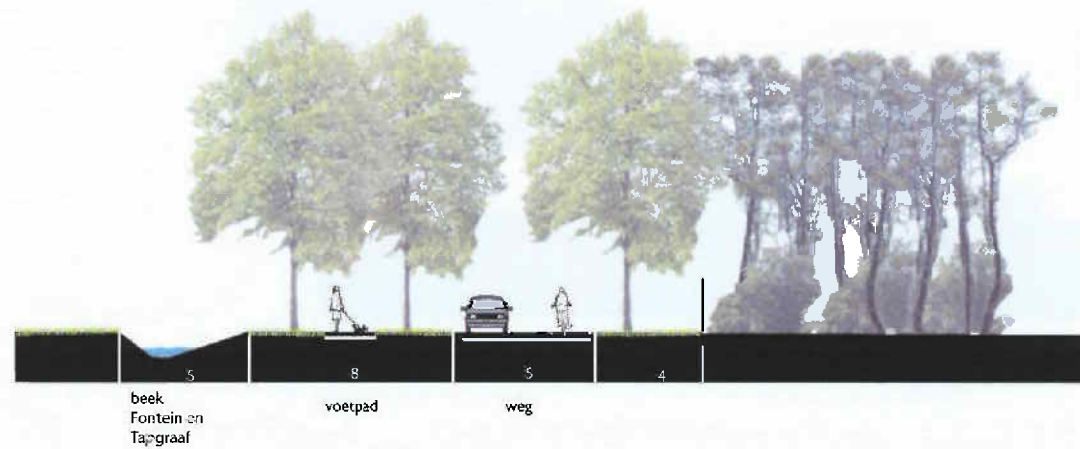
Verblifspiek

- Stadionweg (doorsnede 9)
Ook in het nieuwe profiel van de stad onweg is een kleurrijke muur met mozaïektegels een beeldbepalend element. Het wandelpad loopt bovenlangs, met zicht over het water.



Detail keermuur

- Kasteelweg (doorsnede 10)
De weg naar het kasteel krijgt een asymmetrisch aanprofiel met één rij bomen aan de ene zijde en twee rijen aan de andere.



Kasteelweg (nieuwe situatie)

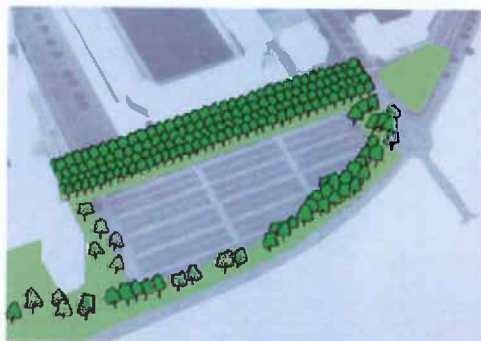
4.2 Aandachtgebieden

Tijdens de planvorming kwamen een drietal bijzondere aandachtgebieden naar voren: het voorplein, het evenemententerrein en het voormalige wielersbaanterrein.

Het voorplein en de park-entree

In het plan wordt voorgesteld onder het voorplein een parkeergarage te maken. De consequentie is dat de bestaande bomen op het plein verwijderd moeten worden. Om het groene beeld overeind te houden wordt een stevig groen raamwerk om het park gemaakt. Aan drie zijden bestaat het raamwerk uit een brede graszone met losse boomgroepen. Zo mogelijk kunnen hier bomen van het bestaande plein worden herplant. De vierde zijde van het Voorplein bestaat uit de vier rijen Sophora's van de nieuweallee voor het stadion.

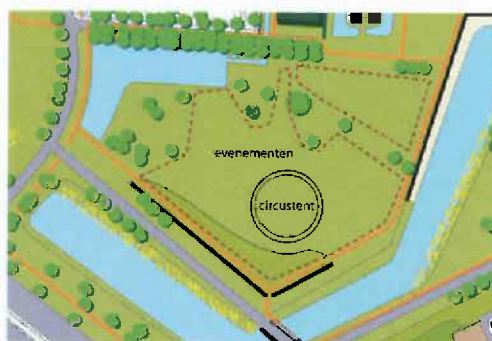
De entree van het Geusseltgebied bij de Olympiaweg krijgt een groen karakter.



Een stevig groen raamwerk om het voorplein

Het evenemententerrein

Het terrein voor het Geusseltkasteeltje wordt in de huidige situatie gebruikt voor jaarlijkse evenementen, waaronder het circus. In het plan is rekening gehouden met de daarvoor noodzakelijke ruimte.



Ruimte voor evenementen

Het voormalige wielersbaanterrein

Het voormalige wielersbaanterrein kan een belangrijke link leggen tussen het Geusseltpark en de landgoederenzone. Vier belangrijke randvoorwaarden bij de toekomstige inrichting zijn:

- het verlengen van de bestaande Geusseltvijver met een brede rietzone aan de zuidoostzijde, zodat samenhang ontstaat in de landschappelijke inrichting langs de A2,
- in de omgeving van het terrein rekening houden met de contour van de wielersbaan,
- een expressief vormgegeven grondlichaam dat een herkenbaar beeld vormt vanaf de A2 en waarin de op- en afrit opgenomen kan worden van een nieuw viaduct voor wandaars en fietsers over de A2
- respecteren van de zichtlijn tussen Geusseltpark en landgoederenzone.



Uitwerking toekomstige inrichting Wielersbaanterrein



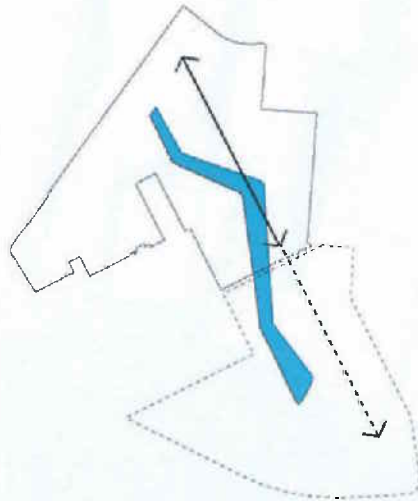
- LEGENDA**
- water
 - hoogtelijnen
 - weg
 - fietzen/of wandelpad
 - bos
 - boom
 - riet
 - gras
 - verblijfplek
 - brug
 - dam
 - kasteeltuin
 - skatebaan
 - skatevoorziening
 - openluchttheater
 - muurtje
 - trap
 - vlonder
 - bebouwing (bestaand)
 - bebouwing (nieuw)
 - hoge bebouwing (nieuw)
 - binnenhof

0m 50m 100m

BENTVELSEN FLEE



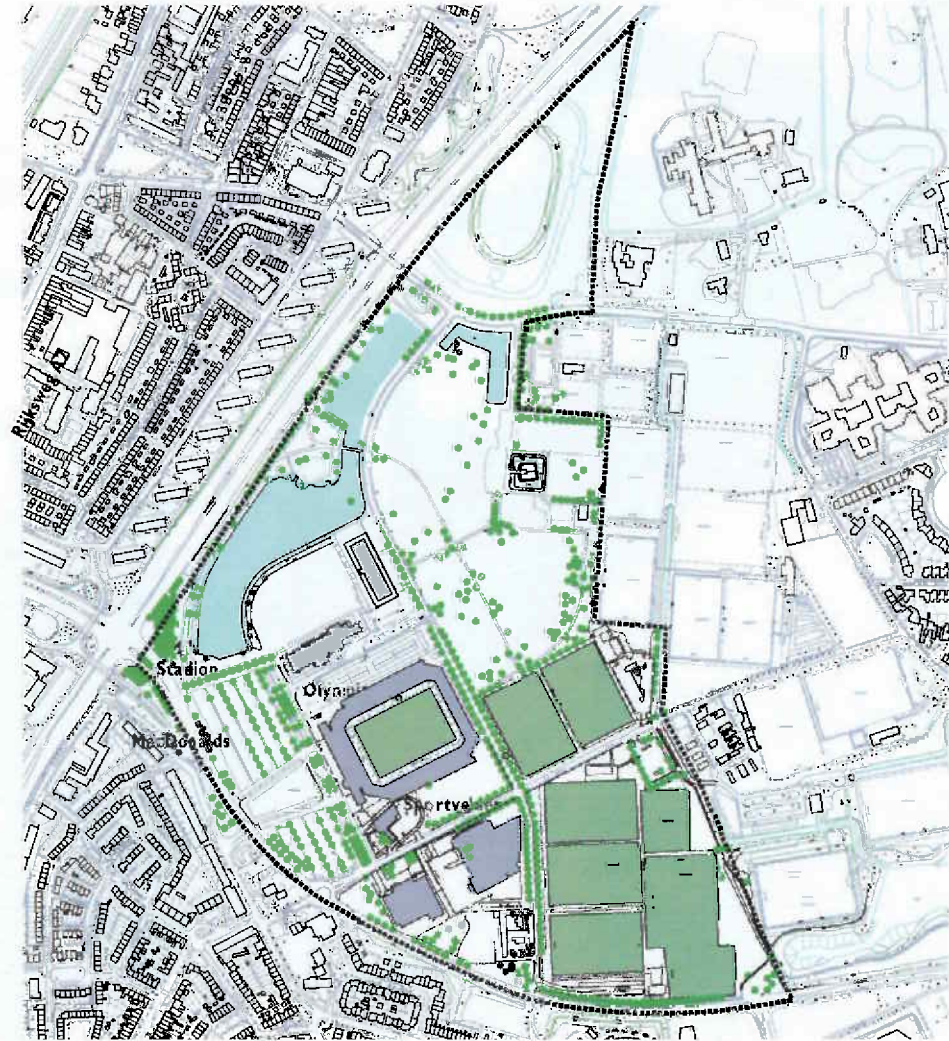
M 1:2000



Het toekomstige Geusselpark verdubbeld in lengte



Parkmodel: Park=imago



Bestaande situatie

5 BOUWEN AAN HET GEUSSELPARK

5.1 Stadspark de Geusselt: imago en gebruik

Het Geusselpark staat op het punt een grote gedaantewisseling te ondergaan.

Hoewel nu al goed gebruikt, wordt het huidige park ingesloten door de A2 aan de noordzijde, een hele serie sportvelden aan de zuid- en de oostzijde en het stadion aan de westzijde.

Het ligt hierdoor relatief geïsoleerd en heeft bovendien nog geen uitgesproken identiteit die het een duidelijk eigen positie geeft ten opzichte van andere stadsparken in Maastricht. Gevoelsmatig is sprake van het park "achter het stadion".

Het landschappelijke ontwerp van het nieuwe park laat zien welke kansen er zijn te verzilveren.

Door reorganisatie van de sportparken valt er een fors gebied vrij en wordt het park over haar middenas verdubbeld in lengte.

De nieuw toegevoegde vijver maakt van het oude en het nieuwe parkdeel een sterke eenheid.

Vijf entrees krijgt het nieuwe park, maar de twee entrees haaks op de Terbijlterweg krijgen een veel nadrukkelijker rol om het park aan de stad te hechten.

De voorgestelde toekomstige langzaamverkeer brug over de A2 doet recht aan de unieke ligging van het park in de landgoederenzone: als bronpunt voor het watersysteem van de landgoederenzone. Fietsend en joggend kan de zone nu ook in het recreatieve systeem als één geheel gaan werken.

De kansen worden niet alleen landschappelijk benut. Binnen het plangebied van het Masterplan Geusselpark wordt een keur aan nieuwe functies toegevoegd.

Aan de noordzijde van het stadion, met zicht op de A2, zijn er mogelijkheden voor extra kantoorruimes. De zuidzijde biedt kansen voor woningbouw. Een nu al grote parkeercapaciteit wordt verder uitgebreid en het blijft een belangrijk touringcarstation en transferium.

Maar het kernbegrip van het toekomstige Geusselpark is dat het een levendig stedelijk gebied moet gaan worden, waar sporten het sleutelbegrip is.

Bebouwing genereert levendigheid door haar gebruikers. Naast de reorganisatie van de sportvelden, biedt het vergropte Geusselpark meer kansen voor buitensporten. Belangrijker is, dat het ruimte biedt aan een gecombineerd zwem- en sportpaleis en flinke uitbreidingen van leisurefuncties.

De inrichting van dit scala aan bouwprogramma in het park moet de forse nieuwe maat van het Geusselpark intact laten, en tegelijkertijd de levendigheid van dit nieuwe park waarborgen.

5.2 Eén concept voor de bebouwing

In het stedenbouwkundig concept wordt er naar gestreefd één beeldmerk te smeden waarin het stadspark de bebouwing, de bestaande en de nieuwe functies als het ware ontspoelt. Mede hierdoor wordt het één geheel.

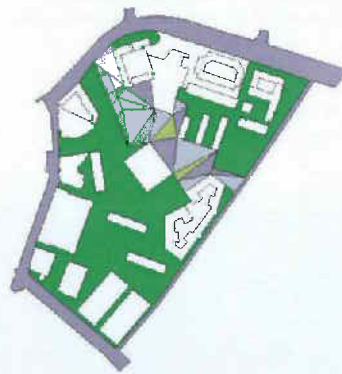
Het is een sterke wisselwerking tussen het groen en de bebouwing die ons hierbij voor ogen staat.

Door alle functies zo optimaal mogelijk te laten profiteren van het nieuwe park kunnen er specifieke oplossingen en bouwtypologieën ontstaan. In de volgende bladzijden is dit de rode draad die er door het ontwerp is getrokken. Een sterk eigen imago voor het hele gebied.

Omgekeerd heeft het park zelf eveneens baat bij een keur aan nieuw programma dat het huisvest. Er ontstaat een levendig "doe-park", met voor elk wat wils.



Impressie van het toekomstige Geusselpark



Park

Het Chassé terrein in Breda



Bouwwolumes



Park

De Geusselt



Bouwwolumes

5.3 Schaalvergelijkingen

In haar maat komt het Geusselpark nagenoeg overeen het Chassé-terrein in Breda.

Hoewel verschillend in karakter heeft het Geusselpark een veel grotere centrale open ruimte en een duidelijker "sport"-imago. Het is interessant te zien hoe het Chassé-terrein wordt verrijkt door de kloke verschijningsvormen van de gebouwcomplexen. Het zijn stuk voor stuk unieke en zelfverzekerde bouwblokken met een uitgesproken maat en vormtaal.

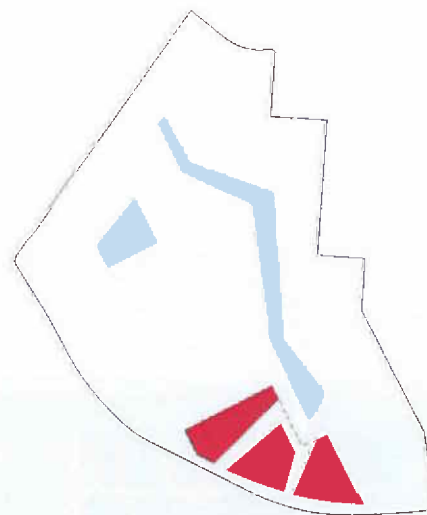
Ook het Geusselpark met haar lange zichtlijnen is uitstekend in staat om uiteenlopende en stoere bouwvolumes op te nemen. Samen met het park vormen zij een sterk en samenhangend geheel.



Stoere bouwvolumes op het Chassé-terrein



Werken



Wonen



Sport en leisure



6 WONEN, WERKEN EN SPORTEN: ORGANISATIEPRINCIPES

6.1 Programma

Het programma zowel het bestaande als het nieuwe, spreekt tot de verbeelding. Samen met de ambities voor het gebruik van de openbare ruimten van het park is het een pakket over de volle breedte van het stedelijke spectrum.

Het ruime park is in staat om dit in omvang toch forse programma in zich op te nemen en tegelijkertijd een goed verblijfsklimaat voor voetgangers en fietsers te waarborgen. Het robuuste voorplein ten westen van het stadion is toegesneden op het verkeer: parkeren, touringcars en het transferium: de auto is er dominant in beeld. Het park aan de oostzijde is er voor het aangename vertoeven: de voetganger en fietser staat centraal, de auto is te gast.

Het nieuw te bouwen programma laat zich grofweg verdelen in drie clusters. Het werkcluster, het wooncluster en een cluster sport en leisure. Het ligt voor de hand deze clusters zo in het plangebied te situeren, dat aan bovengenoemde hoofdopzet van het park tegemoet wordt gekomen, en bestaande en nieuwe programma's elkaar aanvullen.

De werkcluster is hoofdzakelijk aan de noordzijde van het plangebied gelegen. Zicht op en gezien worden vanaf de A2 zijn van belang. Een hoger toegestane geluidsniveau speelt eveneens een rol.

De esplanade direct ten zuiden van het stadion, aan de lange zijde van het voorplein organiseert alle entrees van de bebouwing.

De wooncluster ligt op het driehoekige terrein tussen stadion en Terblijferweg, aan de zuidzijde van het plangebied. Een monofunctioneel woongebied als een waarn met een goed zicht op het park.

Het sport- en leisure cluster is gekoppeld aan de centrale entree-as van het park: de Olympiaweg. Het is van het grootste belang deze route zo krachtig mogelijk te ondersteunen met publieksfuncties om hiermee de hechting van het Geusselpark als geheel aan de stad te ondersteunen.



6.2 Werken in het Geusselt-park

Het werkkluuster biedt voornamelijk ruimte aan enkele grotere gebruikers (8.000 m² BVO – 10.000 m² BVO). In het eindbeeld is er bovendien in het leisure-complex direct ten zuiden van het stadion ruimte voor een aantal kleinere, herkenbare kantoorunits.

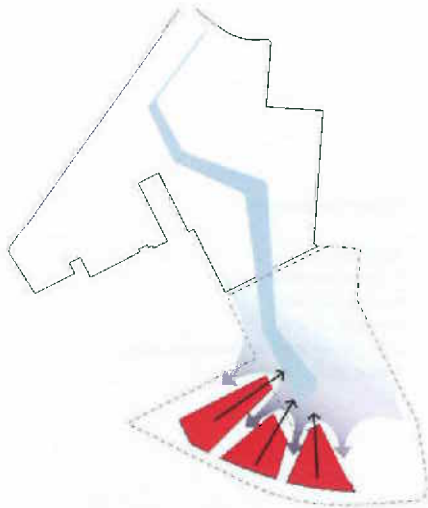
In de ruimtelijke opzet van dit masterplan benadrukken de grotere, en ook hogere kantoorvolumes (max. 70 m – 50 m) in hun lay-out de noordelijke stadsentree van Maastricht.



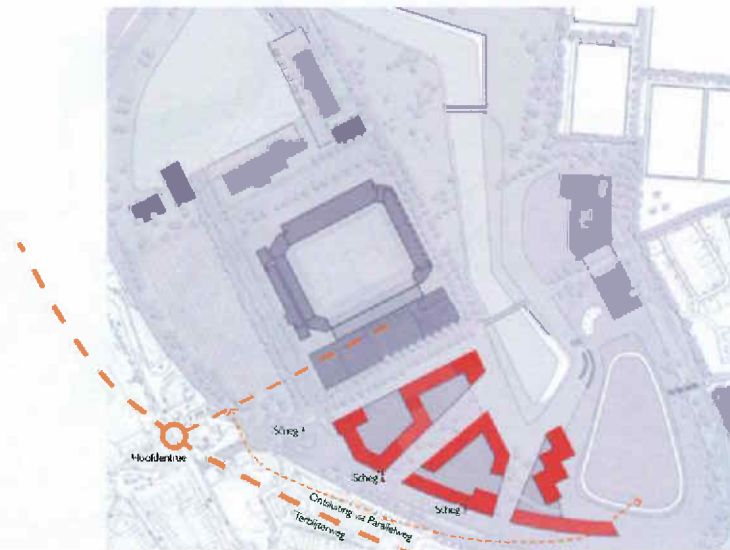
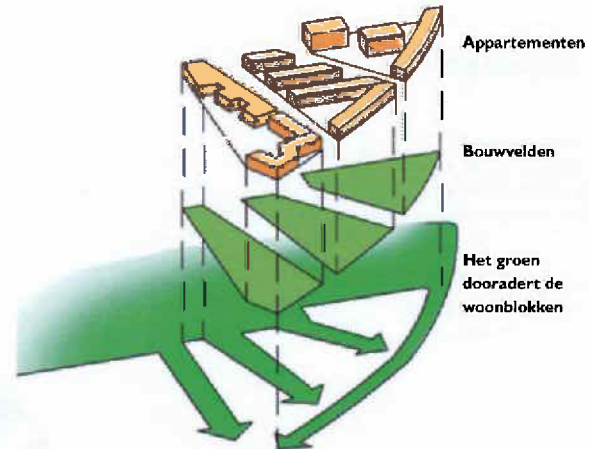
Nieuw programma

Kantoren

- 1. 13.000 m² BVO
- 2. 15.000 m² BVO
- 3. 12.000 m² BVO
- 4. 10.000 m² BVO in Leisure centrum
- Totaal: 50.000 m² BVO



Woonbebouwing onlosmakelijk met het park verbonden



Wonen

6.3 Wonen in het Geusselt-park

Voor het Geusseltpark is het toevoegen van woningbouw in het programma cruciaal. Het brengt levendigheid in het gebied en zorgt hiermee voor een onmisbare aanzet van het huidige Geusseltpark tot een groter en aangename verblijfsgebied.

Omgekeerd is het nieuwe Geusseltpark onmisbaar voor het welzijn van het überhaupt realiseren van woningbouw binnen de plannen.

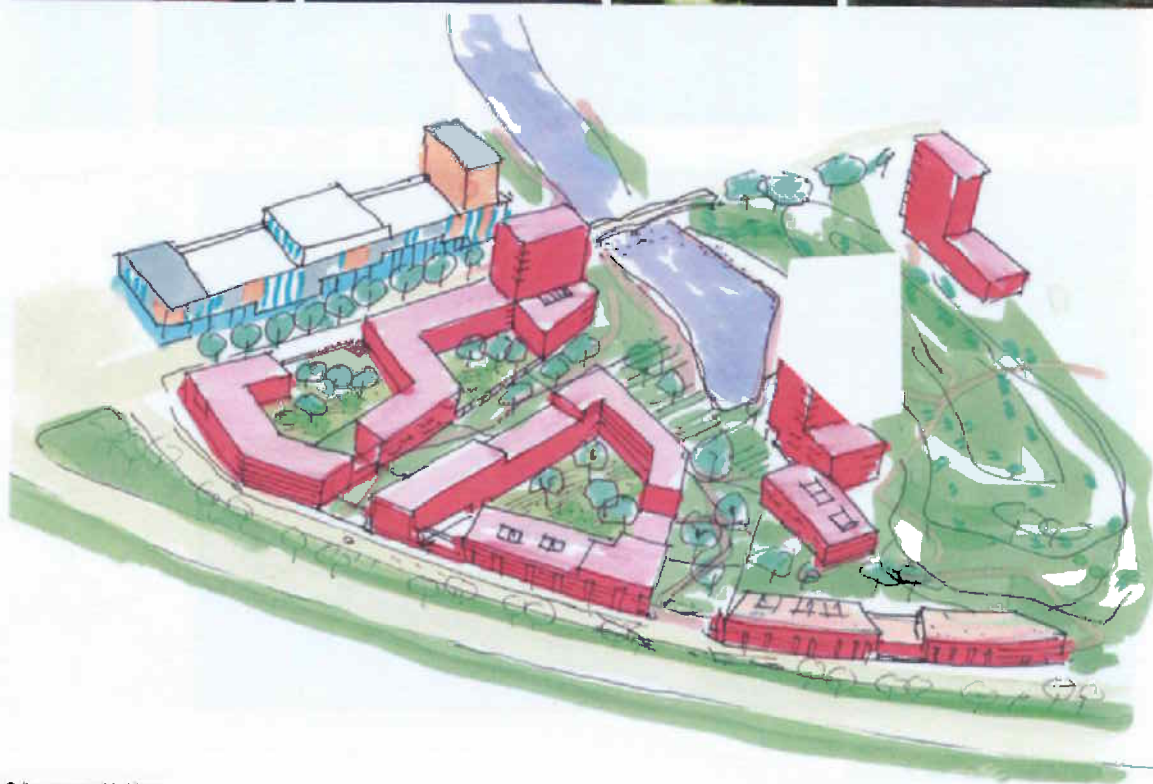
Een groene en attractieve woonomgeving is een essentiële conditie voor mensen om zich hier te vestigen. Een optimale wisselwerking tussen park en woningbouw is bij uitstek van belang.

In de ruimtelijke hoofdopzet is handig gebruik gemaakt van de driehoekige vorm van de beschikbare kavel. Als een waaijer liggen drie zelfstandige woonblokken aan het park, met een duidelijke gerichtheid op het hart van het park. Het groen dooradert de woonblokken, zodat bijna alle woningen direct zicht op het park wordt geboden.

De gerichtheid van het wonen op het focuspunt van het park maakt de centrale doelstelling waar: van achterkant van het stadion naar een volwaardig verblijfsgebied.

Een verhoogd maaiveld langs de Terblijterweg benadrukt deze gerichtheid op het park en komt tegemoet aan de wens om van de Terblijterweg een 'parkway' te maken.

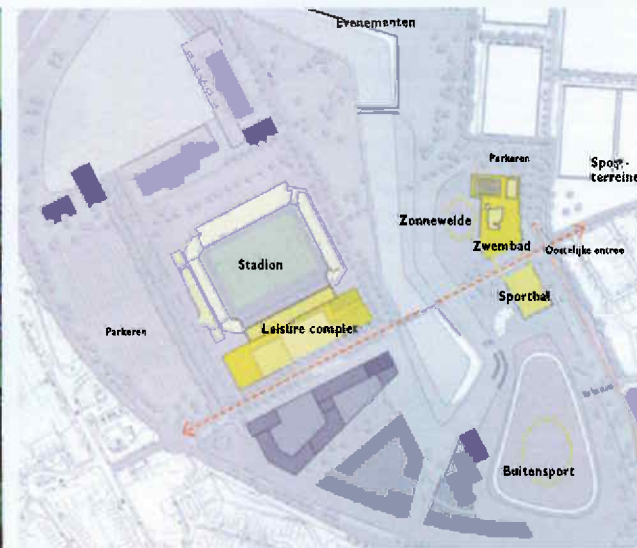
Het woonprogramma is op korte termijn realiseerbaar en betreft uitsluitend appartementen, met een gedifferentieerd programma in drie segmenten.



Schets woonblokken



Zicht op het zwembad vanaf kantoren



Sport en leisure

6.4 Sporten in het Geusselt-park

Het programma wordt verrijkt met twee bijzondere sport- en leisure complexen.

Beide complexen bevinden zich aan de centrale as van het park.

Direct aan het stadion is er ruimte voor een gemengd programma wat bestaat uit een marktcentrum waarbij tennisbanen en squash banen de hoofdmoot vormen. Daarnaast is in het masterplan rekening gehouden met een bowlingbaan en een overdekte speeltuin.

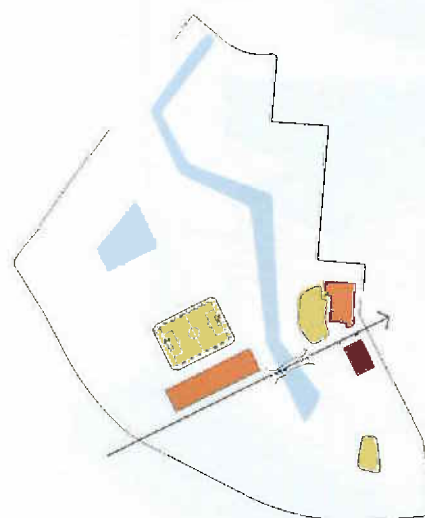
In modelstudies is dit leisure programma aangevuld met een aantal kleine zelfstandig verhuurbare kantoor units.

In hoofdstuk 7 Uitwerkingen wordt er nader ingegaan op complexe huidige situatie van deze uitbreidingen van het stadion.

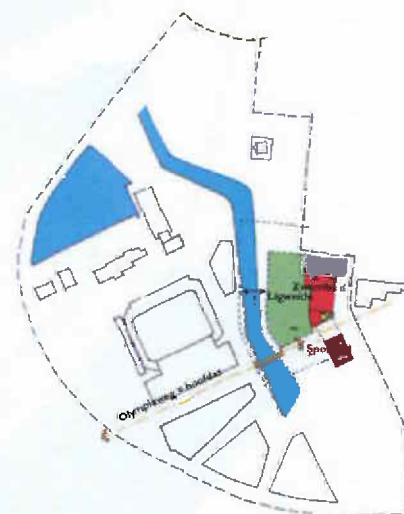
Centraal in het plangebied en direct aan de hoofdas ligt het zwembad- en sportcomplex.

Het is een goede ligging voor het zwembad: goed op de zon en met uitzicht op het park met de nieuwe centrale vijverpartijen. Het combineren van zwembad en sporthal versterkt het imago en de herkenbaarheid van het complex. Bovendien zijn er duidelijke exploitatievoordelen. De centrale entree tot beide gebouwen ligt direct op de hoofdas van het park. Vanuit Amby en de sportterreinen ten oosten van het Geusseltpark wordt bovendien de oostelijke entree tot het park ruimtelijk gemarkeerd.

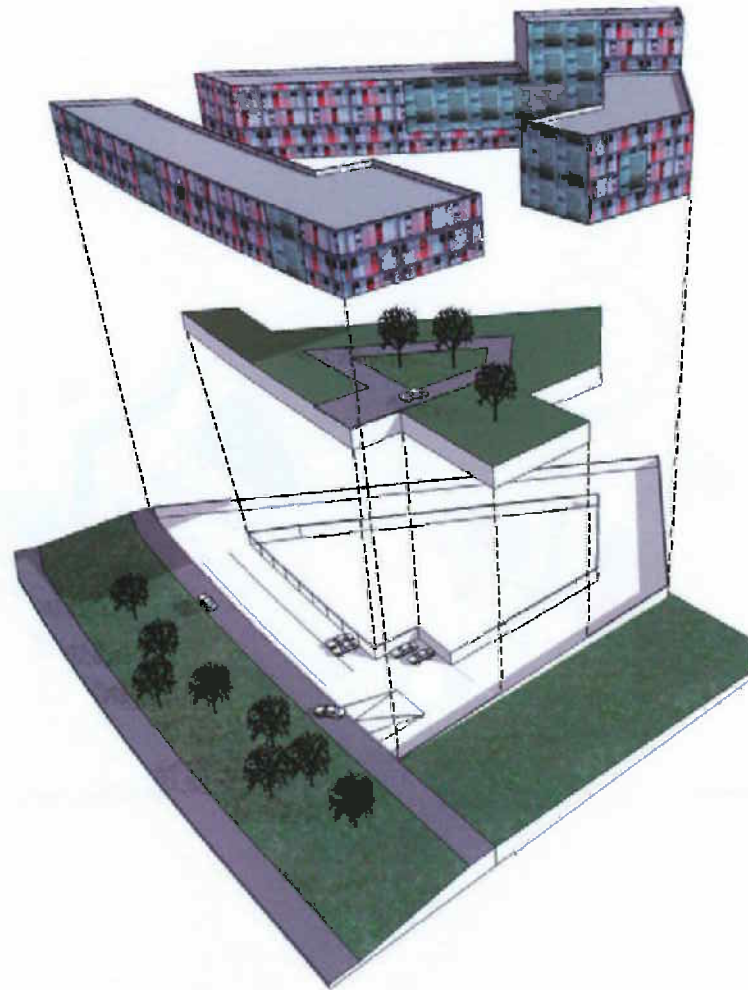
De sporthal kan gedeeltelijk in de heuvel verzinken. Er is voldoende ruimte voor een aantrekkelijk op de zon gelegen ligweide.



Sport en leisure



Sportcentrum aan de Olympiaweg



Principe-opbouw woningclusters



Referentie beelden entreehof

7 UITWERKINGEN

7.1 Wonen

In het masterplan wordt het driehoekige terrein tussen de Olympiaweg en de Terblijterweg bestemd voor woningbouw. Er kan hier snel worden gestart met de bouw.

Drie taps-vormige kavels hebben een brede zijde aan de Terblijterweg en een smalle zijde gericht naar het hart van het Geusselpark.

Brede groenzones dooradren de woonblokken, zodat vanuit nagenoeg alle woningen zicht wordt geboden op het park.

Hoewel de configuratie van het bouwvolume op de kavel bij het uitwerken van de bouwplannen in meer varianten mogelijk is, zijn er een aantal grondprincipes in dit masterplan vastgelegd.

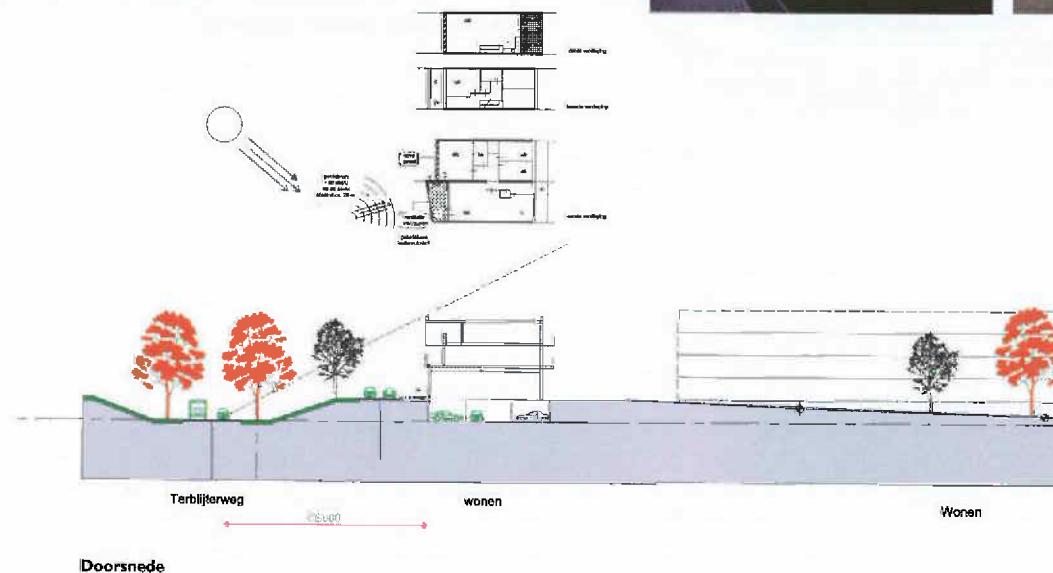
De kavels worden bereikt via een nieuw aan te leggen parallelweg langs de Terblijterweg. Deze parallelweg wordt verhoogd aangelegd (± 3 m⁺ MV).

Het profiel van de Terblijterweg krijgt hiermee het gewenste uiterlijk van een groene 'parkway'. De parallelweg wordt bereikt via de bestaande afslag van de Terblijterweg naar de Olympiaweg.

Het parkeren voor de woningbouw wordt per blok gebouwd opgelost door middel van een parkeergarage op maaiveld, dat tegen het talud van de parallelweg aanschuift. Natuurlijke ventilatie van deze garages dient mogelijk te blijven bij uitwerkingen.

Een belangrijk kenmerk van de bouwblokken zijn de groene hoven die zich in de blokken bevinden.

Via deze hoven worden de woningeitrees bereikt, ook voor het voorrijden en de expeditie. De hoogteverschillen die er ontstaan tussen de hoven en het maaiveld van het park garanderen een goed beheer van de entreehoven en zorgen eveneens voor voldoende privacy voor de bewoners.



Scheg I

Bij de uitwerking van de drie kavels in bouwplannen biedt het formaat en de specifieke vorm van elke kavel aanleiding tot unieke en sculpturale bouwvormen.

Deze uiteindelijke bouwvormen worden in dit masterplan niet definitief bepaald. Wel is er een test uitgevoerd, om het woningbouwprogramma per scheg beter te kunnen inschatten.

Kenmerkend voor iedere scheg zijn het gebouwde parkeren op maaiveld, samen met de eventuele benodigde bergingen. Verder volgens het niveau met de entreehoven in aansluiting op de parallelweg, en ten slotte de woningbouw zelf.

Om de unieke vorm van de bouwblokken te benadrukken dient bij elk bouwblok een specifieke materialisatie de bovengenoemde te voeren. Bij deze eerste scheg is metselwerk het dominante materiaal.

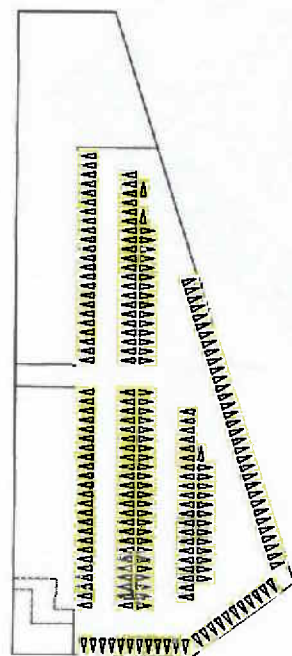
De uiterste punt van de kavel, het dichtst bij de nieuwe Geuseltvijver gelegen, ligt exact op de zichtlijn van de landgoederenzone. Via het kasteel De Geusselt en over de A2 moeten in de verte de torens van de landgoederen te zien zijn. Op de kop van deze scheg wordt dan ook voorzien van een hoogteaaccent van 10 bouwlagen.



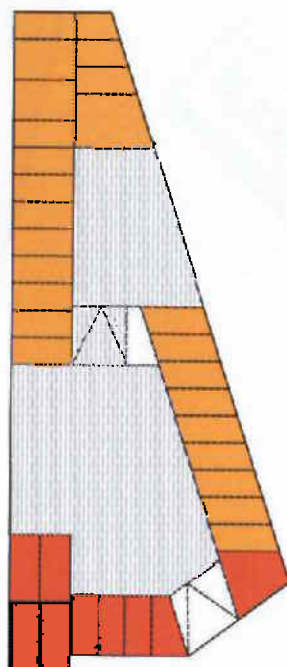
ArchitectenCie, "Batavia", Amsterdam



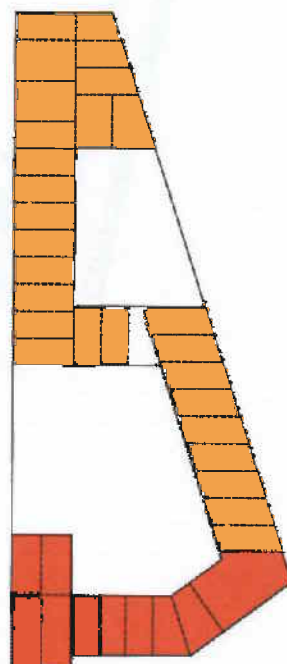
Mecanoo, Vondelparc, Utrecht



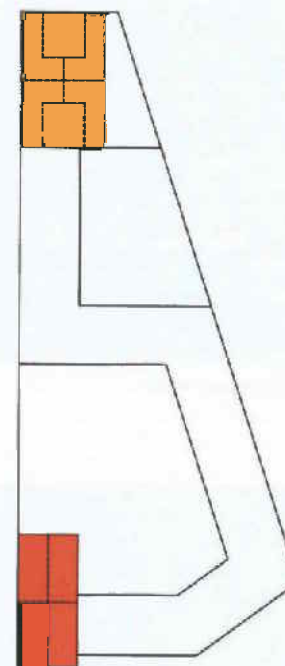
Begane grond



verdieping 1



verdieping 2 tot 4

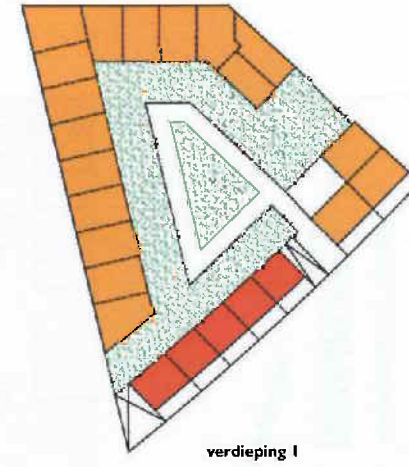
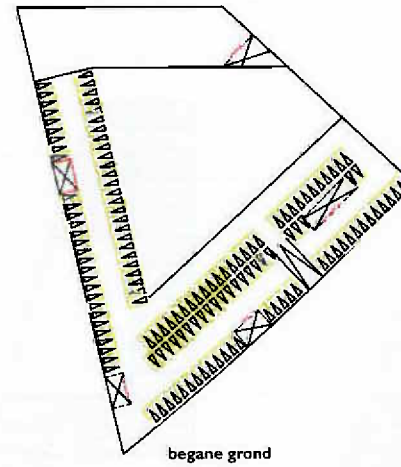


verdieping 5 tot 10

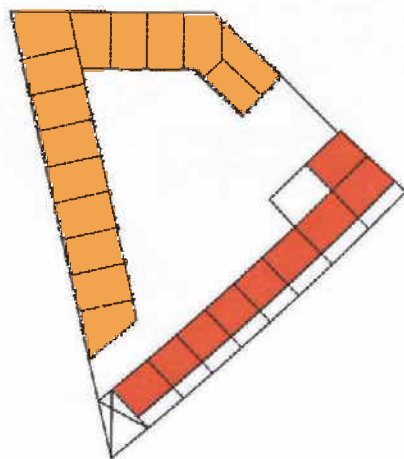
Wonen : blok I
200 woningen
3189 m² winkels/bedrijven
224 pp



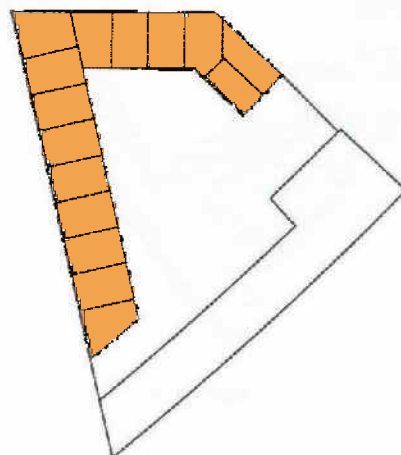
De Geyter, "Chassé terrein", Breda



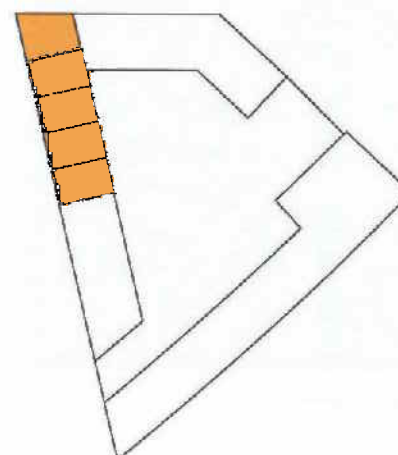
Baumschlager & Eberle, St. Gallen, Zwitserland



verdieping 2 tot 3



verdieping 4

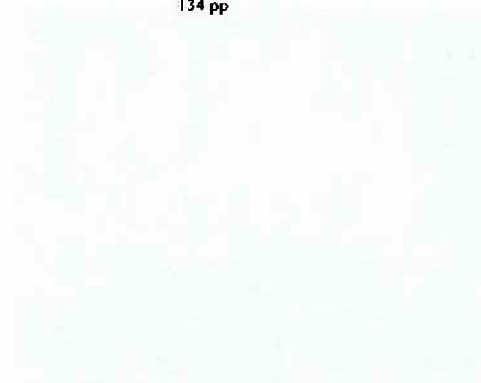


verdieping 5 tot 8

Scheg 2

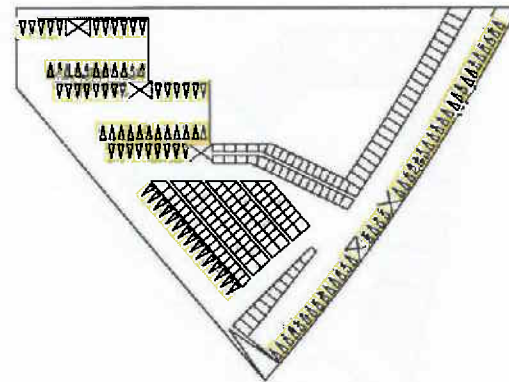
Ook de tweede scheg is getoetst op het woningbouwprogramma. De entreehof heeft een ruime maat, en de indeling van de parkeergarage moet het toelaten om in deze hof bomen in de volle grond te planten. Ook vanuit deze entreehof zou het goed zijn doorzichten naar het park te creëren bij het uitwerken van de bouwplannen. Het materiaal glas krijgt in deze scheg bijzondere aandacht.

Wonen : blok 2
106 woningen
134 pp

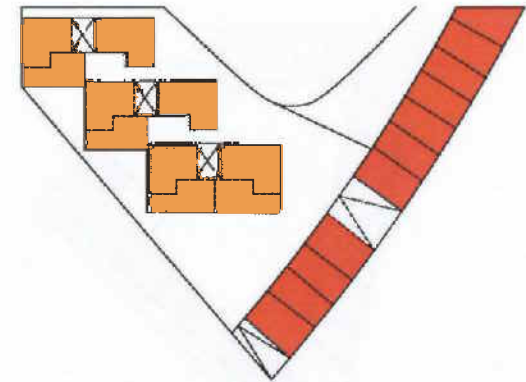




Rapp+Rapp, Bos en Iommer



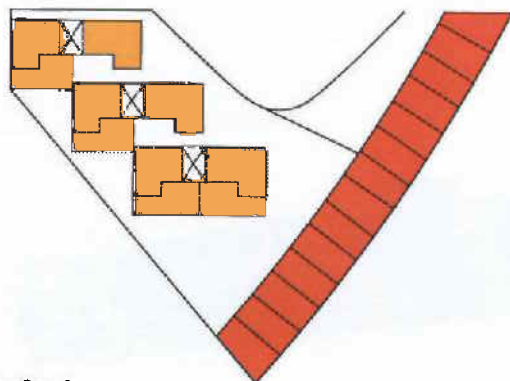
Begane grond



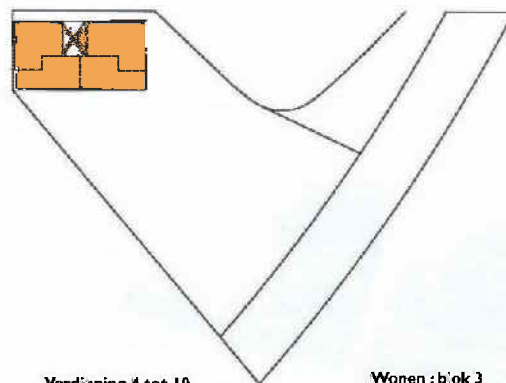
Verdieping I



UNstudio, Arnhem



Verdieping 2 tot 3



Verdieping 4 tot 10

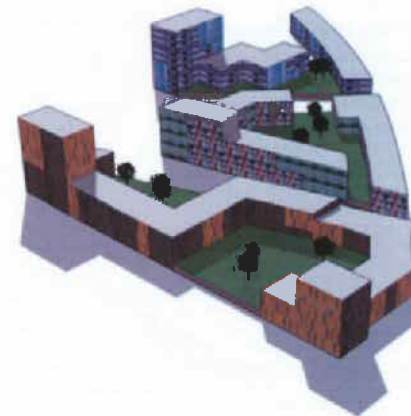
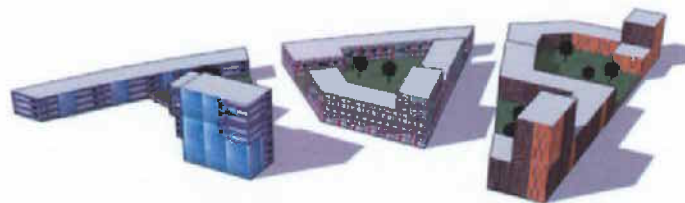
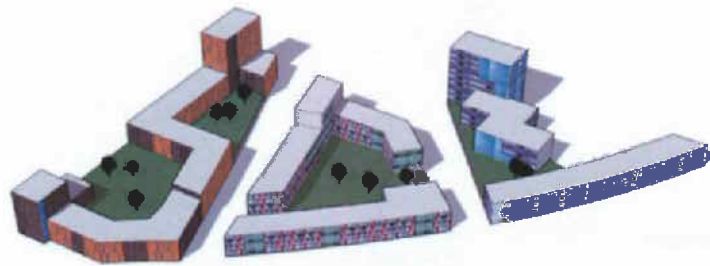
Wonen : blok 3
97 woningen
102 pp

Scheg 3

Het is het voornemen in de derde scheg de relatief duurdere appartementen onder te brengen. Als dominant materiaal wordt hier natuursteen voorgesteld.

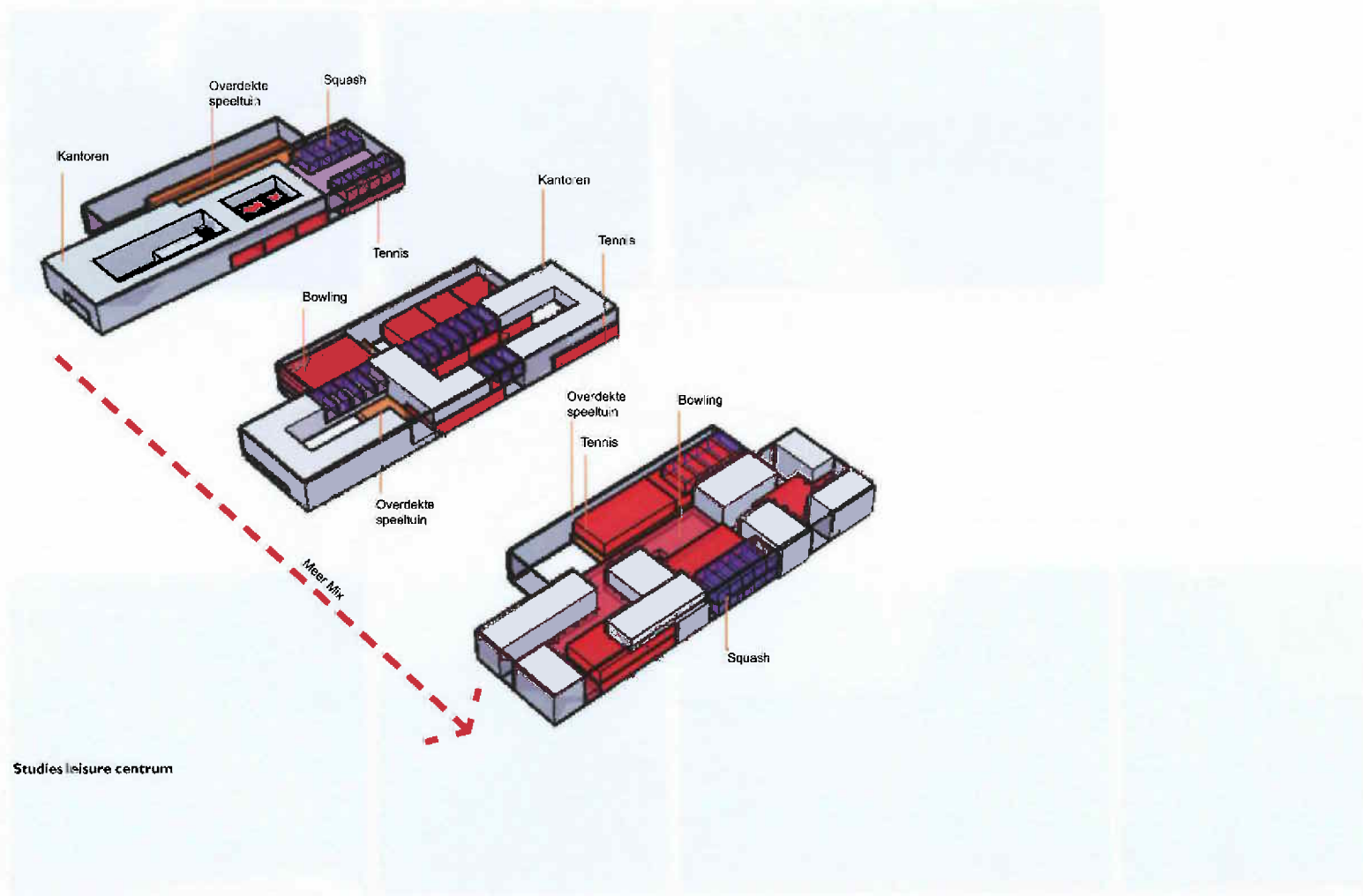
Deze derde scheg ligt op de lengte as van het park. Een hoogteaccent van 10 bouwlagen op deze meest vooruitgeschoven positie biedt een spectaculair uitzicht over het park en de nieuwe Geusseltvijver. De materialisering is steenachtig met aandacht voor natuursteen.

Woningclusters





Referentiebeelden



7.2 Leisure

Tussen het stadion en de Olympiaweg bevindt zich in de huidige situatie de McDonalds direct aan het voorplein met daarachter een direct bebouwbare kavel.

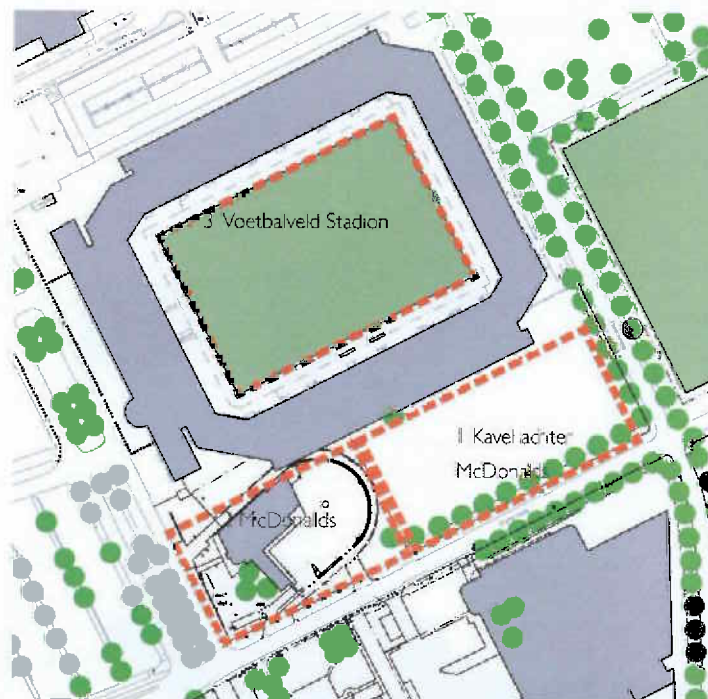
Daarnaast zijn de tribunes van het stadion aan drie zijden vernieuwd, behalve de zijde die grenst aan de Olympiaweg. Dit betekent dat er drie verschillende projecten te benoemen zijn voor deze zone, die in één keer of in fasen kunnen worden uitgevoerd:

1. Het bebouwen van de kavel achter de McDonalds
2. Het bebouwen van de kavel van de McDonalds zelf;
3. Het bouwen van een parkeergarage in één laag onder het voetbalveld van het stadion.

Het leisure- en kantorenprogramma voor deze plek bestaat uit een racketcentrum indoor tennisbanen en squash banen, een bowlingbaan, een speelhal en kantoren.

Het is belangrijk te vermelden, dat een dergelijk programma uitsluitend realiseerbaar is als bovengenoemde drie eerste projecten in één fase worden uitgevoerd.

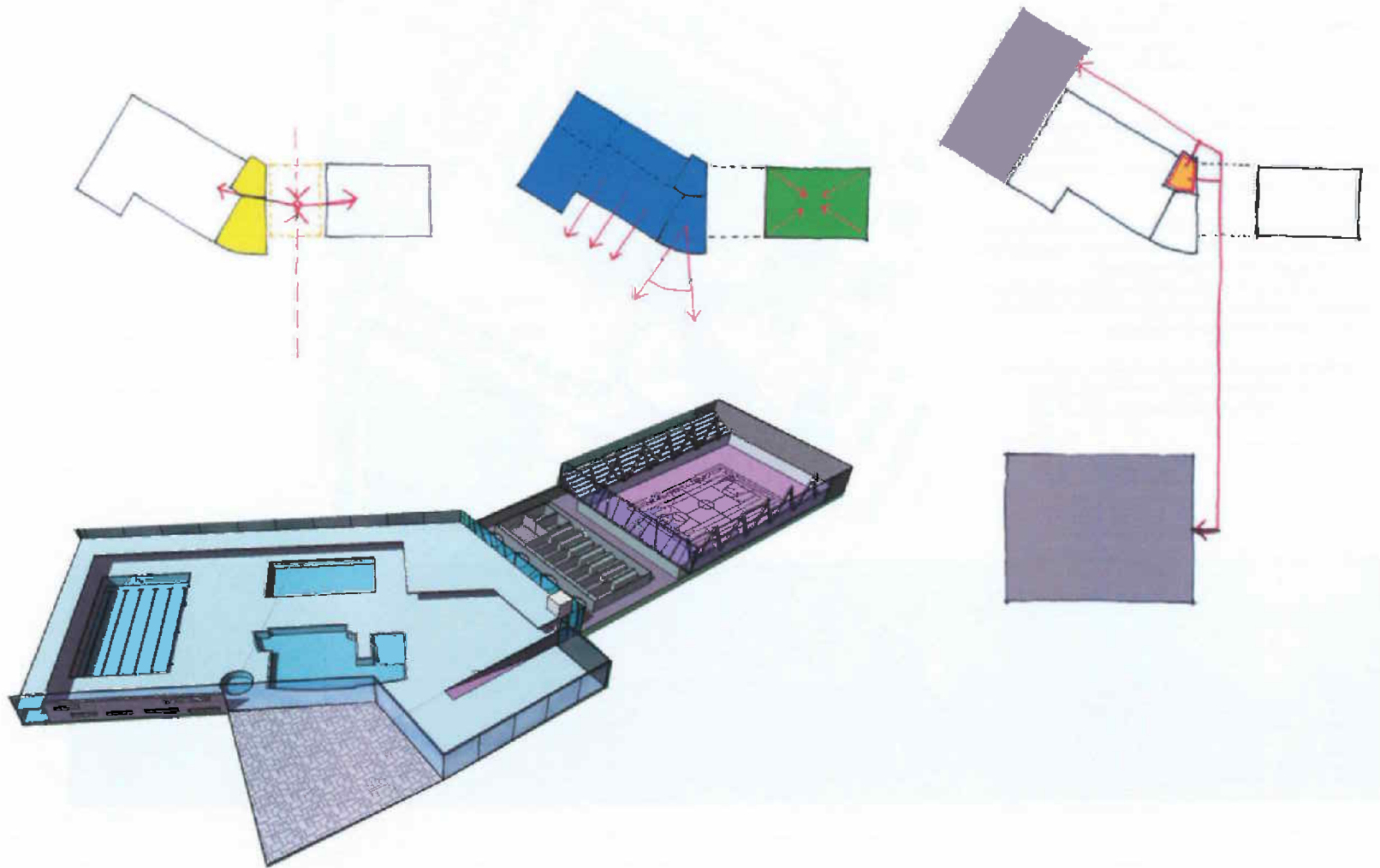
Ruimtelijk en programatisch is de realisatie van dit indoor sportcomplex uiteraard een enorme bijdrage aan het functioneren en het leefklimaat van het Geusseltpark.



- Combinatie van zwemmen en sporten:
Sterk imago en herkenbaarheid:
Duidelijke exploitatievoordelen:
Centrale entree

- Zwembad = naar buiten gericht
Sporthal = naar binnen gekeerd

- Parkeren:
Deels direct bij het complex
Deels op afstand



7.3 Zwemmen en sporten

Het combineren van zwembad en sporthal tot één complex heeft niet alleen exploitatieve voordelen. Ook ruimtelijk is het een heel aantrekkelijk gegeven.

Door beide volumes aan weerszijden van de Olympiaweg te situeren wordt de Olympiaweg als centrale en tevens benadrukt en er tegelijkertijd een duidelijke oostelijke ingang naar het Geusseltpark gecreëerd.

In dit masterplan is er gewerkt met het volgende programma:

Zwembad: totaalprogramma van het gebouw: ca. 3.500 m² BVO, waaronder:

- 25 meter bad
- kleiner warmer bad / fysiotherapie
- waterrecreatie gedeelte;
- ligweide

Sporthal: totaalprogramma van het gebouw: ca. 2.700 m² BVO, waaronder:

- topsportaccommodatie: arena 28 x 48 meter;
- tribune capaciteit: ca. 2.400 zitplaatsen.

Horeca: als zelfstandig onderdeel binnen het complex:

- horecaruimte (ca. 200 personen);
- keuken en opslagruimten.

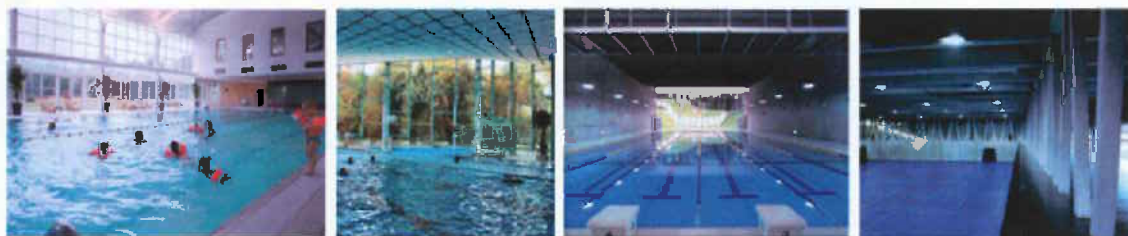
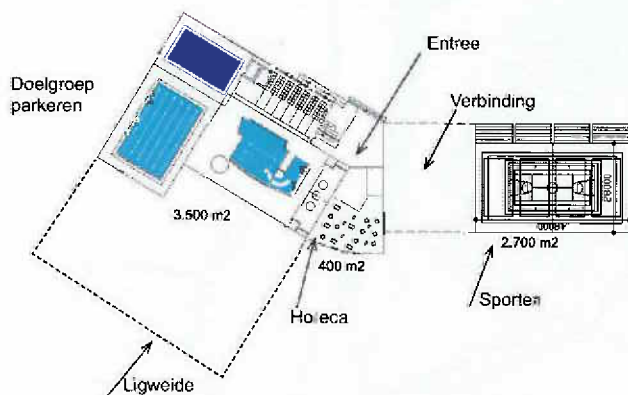
Parkeren:

- doelgroep parkeren direct bij het complex;
- overloopc capaciteit in de directe nabijheid.

In een eerste ruimtelijke vertaling van dit programma zijn zwembad en sporthal op maat uitgewerkt, waarbij (eventueel gemeenschappelijke) kleedruimten voor de fysieke koppeling tussen beide gebouwdelen zorgt.

Hierbij liggen beide bouwdelen op uitgelezen plekken in het Geusseltpark.

Het zwembad ligt goed op de zon en kijkt uit over de nieuwe Geusseltvijver. De ligweide is op deze manier goed inasbaan in het park en ligt zo, dat er geen (geluids-) overlast ontstaat voor de woonbebouwing. Het sportcomplex ligt aan de zuidzijde van de Olympiaweg, in het parkdeel waar ook de meer actieve buitensporten zijn gepland. Daarnaast wordt de sporthal verzonken in het maaiveld en de heuvel uit het landschap ontwerp. Dit heeft twee duidelijke voordelen: de vereiste hoogte van de sporthal wordt hiermee in het aanzicht van buitenaf flink gereduceerd, bovendien komt een verdiepte ligging tegemoet aan de gewenste verbinding tussen sporthal en zwembad. Extra aandacht (en dus extra geld) is nodig om van dit in het oog springende complex een parel voor het Geusseltpark te maken.



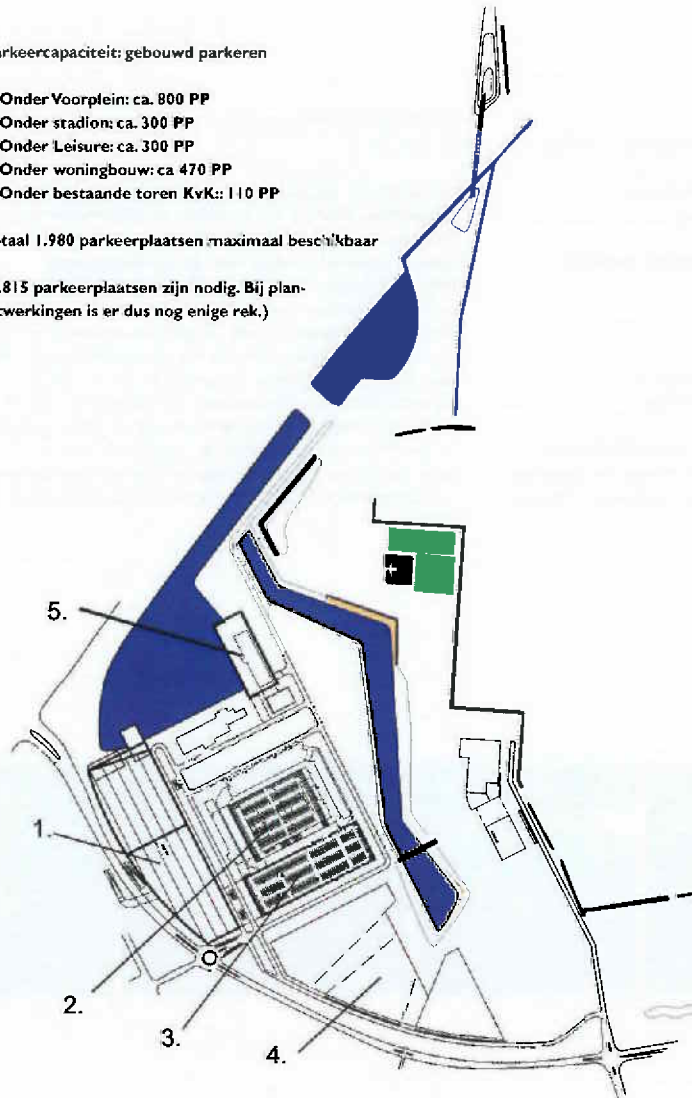
Referentiebeelden zwembad en sporthal

Parkeercapaciteit: gebouwd parkeren

1. Onder Voorplein: ca. 800 PP
2. Onder stadion: ca. 300 PP
3. Onder Leisure: ca. 300 PP
4. Onder woningbouw: ca. 470 PP
5. Onder bestaande toren KvK: 110 PP

Totaal 1.980 parkeerplaatsen maximaal beschikbaar

(1.815 parkeerplaatsen zijn nodig. Bij plan-
uitwerkingen is er dus nog enige rek.)

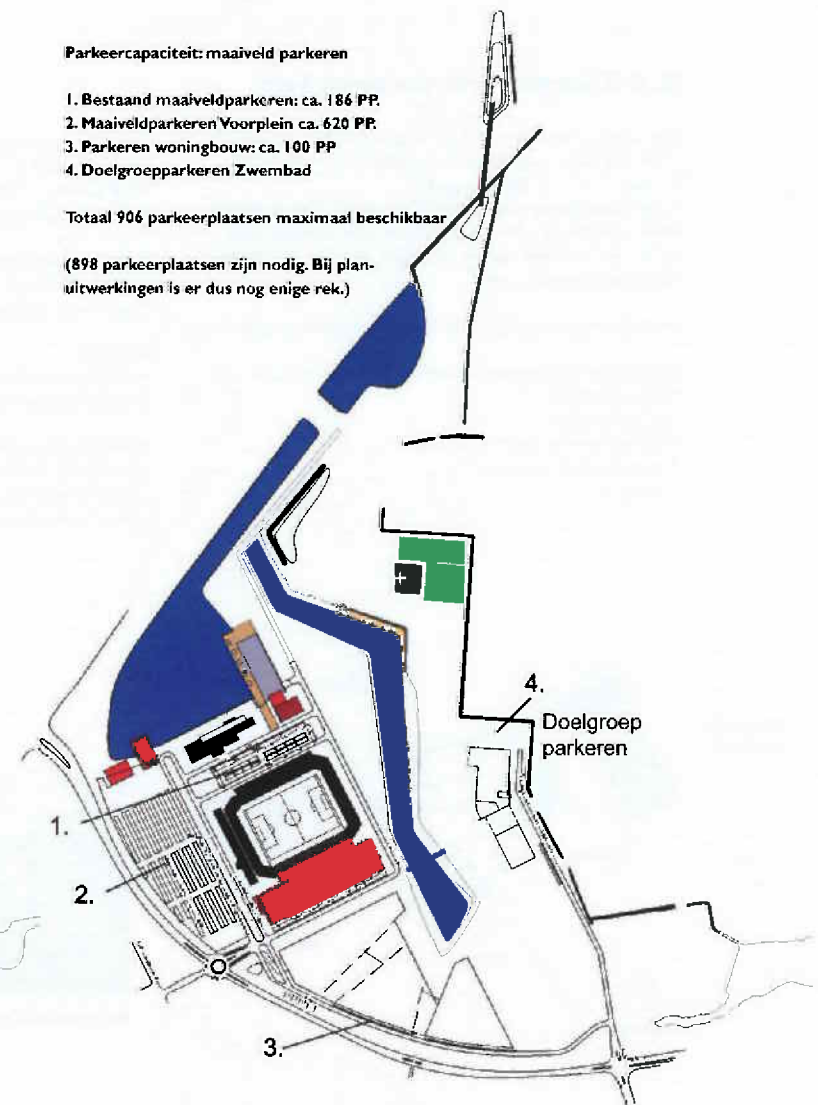


Parkeercapaciteit: maaiveld parkeren

1. Bestaand maaiveldparkeren: ca. 186 PP
2. Maaiveldparkeren Voorplein ca. 620 PP
3. Parkeren woningbouw: ca. 100 PP
4. Doelgroep parkeren Zwembad

Totaal 906 parkeerplaatsen maximaal beschikbaar

(898 parkeerplaatsen zijn nodig. Bij plan-
uitwerkingen is er dus nog enige rek.)



7.4 Parkeren

Het streven is een autoluw beeld. In dit masterplan wordt daarom als uitgangspunt gehanteerd dat het maaiveld parkeren (uitgezonderd het voorplein) waar mogelijk wordt voorkomen. Als uitgangspunten zijn hierbij gehanteerd: de door H+N+S ontwikkelde wegprofielen en de wens om de benodigde parkeerplaatsen voor het woningbouwdeel zoveel mogelijk binnen de eigen deelplancontouren op te lossen.

Vooraf het eventuele parkeren onder het sportveld in het stadion, en de wijze waarop het parkeren rond het zwembad wordt opgelost, zijn hierin nog variabelen.



Parkeren woningbouw



8 RESULTAAT

8.1 Een nieuw beeld voor het Geusseltpark

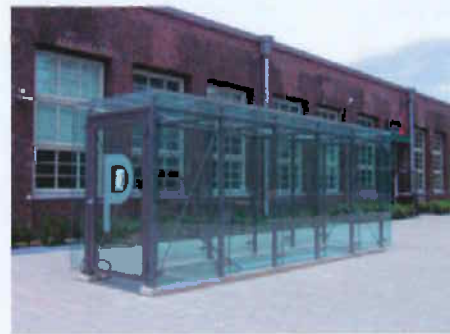
Met het verschijnen van dit masterplan wordt er een duidelijke stap gezet naar een nieuw en enthousiasmerend beeld voor het Geusseltpark.

Bovendien is er door diverse deelonderzoeken duidelijk geworden, dat een snelle start voor de woningbouw mogelijk is. Het Geusseltpark heeft alle kansen in zich om het levendige stedelijke park te worden wat ieder voor ogen staat.



Zicht op het zwembad vanaf woongebouwen





Referentiebeelden woningbouw