

Beeldkwaliteitsplan Klevarie
Maastricht

*HUMBLE
ARCHITECTEN

colofon

meervoudige opdracht zomer 2005
stedenbouwkundig plan 2006-2007
beeldkwaliteit plan 2008

projectgroep

Gem. Maastricht

Ing H. Winkens
Ir. P. de Ronde
E. Smeets

Vivre

Ing. R. Sprokel
Ing. L. Beckers
Beckers Procesmanagement

*** humblé architecten**

Ir. Fred Humblé
Ir. Steven van Kooten
Ir. Rik Martens
Ir. Maikel Willems
Dipl. Ing. Andreas Allen
Dipl. Ing. Anja Mathesius

inhoud

1.0	inleiding	7
2.0	historie	13
	2.1 historie van het Klevarterrein	17
	2.2 fragmenten historische vesting Maastricht	29
3.0	stedenbouwkundig ontwerp	31
	3.1 situatie	35
	3.2 stadsgezichten	37
	3.3 stedenbouwkundig plan	45
	3.4 bebouwing	53
	3.5 fasering	55
	3.6 openbare ruimte	57
	3.7 routing	59
	3.8 ligging van andere functies dan wonen	61
4.0	beeldwaliteit openbare ruimte	63
	4.1 algemeen	67
	4.2 groen	69
	4.3 pleinen	75
	4.4 paden	77
	4.5 straatprofielen en inrichting openbare ruimte	79
	4.6 impressies groen	83
	4.7 vuilophaal	91
5.0	beeldwaliteit bebouwing	93
	5.1 parkeergarage	103
	5.2 atriumgebouw	107
	5.3 blokken	119
	5.4 stadswoningen	145
	5.5 paviljoen	157
	5.6 nieuwbouw klooster	161
	5.7 aanbouw st. elisabeth tehuis	175
	5.8 affuitenloods	181
	5.9 huize van kleef	185
	5.10 polvertoren	191
	5.11 aldenhof	205
6.0	materialen en texturen	209
	6.1 kleurenpalet van de stad	215
	6.2 textuur	217
	6.3 reliëf	219



Stichting Vivre

Het verpleeghuis Klevarie, op de gelijknamige locatie, maakt deel uit van de stichting Vivre, de grootste en oudste regionale verpleeginstelling in Zuid-Limburg. Opgericht in 2005, als rechtsopvolger van de stichting BA (het Burgerlijk Armbestuur), beschikt Vivre over drie verpleeghuizen, zes zorgcentra, serviceappartementen en diverse complexen met aanleunwoningen. De capaciteit omvat 663 verpleeghuisbedden, 556 verzorgingshuisplaatsen, 300 zorgwoningen en een uitgebreid aanbod van behandel-, zorg en welzijnsfuncties voor zelfstandig wonenden.

De primaire doelgroepen van Vivre zijn ouderen en chronisch zieken. Daarnaast richt de stichting zich op specifieke doelgroepen zoals herstel- en revalidatiepatiënten, CVA patiënten, ouderen met gedragsproblemen en mensen die palliatieve zorg behoeven. Vivre beschouwt Maastricht, het Mergelland en het grensgebied als haar werkterrein. De meer specialistische functies als revalidatie, omvatten een groter adherentiegebied.

In de nota Nieuwe Bakens van 2001 formuleert Vivre haar lange termijn zorgvisie. De kern daarvan is de transformatie van een residentiële zorgaanbieder naar gedifferentieerde en kleinschalige residentiële zorg en transmurale en extramurale diensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Deze zorgvisie steunt mede op actuele demografische data, waaruit blijkt dat in Maastricht en in de randgemeenten in de periode tussen 2003 en 2015 het aantal 75 plussers substantieel zal toenemen. Ten aanzien van de huisvesting van (vitale) ouderen is er als gevolg van deze toenemende vergrijzing een stijging van de vraag naar zelfstandig wonen met op maat gesneden arrangementen van wonen, welzijn en zorg (dienstverlening) te verwachten.

De stichting Vivre wil hoogwaardig, aantrekkelijk en in de markt gevraagd wonen aanbieden aan haar doelgroepen, ongeacht de aard van de zorgvraag. Waardevolle innovaties op woongebied worden daartoe geïncorporeerd. Modernisering van de bestaande accommodatie vormt een belangrijke schakel in de realisering van de missie. Vraaggericht werken, kleinschalige goed bereikbare (woon)voorzieningen waarvan de bewoners zoveel mogelijk aansluiting houden bij het gewone leven zijn centrale uitgangspunten in de nota "Gewoon waar het kan, bijzonder waar het moet" van juli 2005.

Herstructurering van de locatie Klevarie

Tegen deze beleidsmatige achtergrond kwam in eerste aanleg het Spreidingsplan Vivre tot stand dat voorzorg in decentralisatie van de bedden capaciteit van Klevarie naar 3 locaties. Het Masterplan Klevarie van februari 2006 werkte dit nader uit tot:

- de keuze voor een structurele samenwerking met partners in de zorgketen waaronder het Academisch Ziekenhuis Maastricht, het Groene Kruis en de stichting Clara Fey;
- het principe van vraaggericht werken en een spreiding van 396 plaatsen Vivre circa 8 locaties.

Deze visie leidt tot een herstructureringsoperatie in het Lange Termijn Huisvestingsplan (LTHP) 2005-2015 is aangezet en het volgende programma heeft:

- 30 Providentia;
- 30 Maastricht Noord;
- 50 Maastricht Malberg;
- 50 Maastricht Klevarie;
- 126 Heugem;
- 30 Meerssen;
- 50 Margraten;
- 30 nader te bepalen.

In het kader van deze herstructurering worden op de locatie Klevarie de volgende functies ondergebracht:

- een herstelkliniek voor 90 bedden voor behandeling
 - een expertisecentrum/tweedelijns zorgvoorziening/herstel- en revalidatiecentrum.
- Deze zorginnovatie komt tot stand in samenwerking met de stichting Clara Fey en het Academisch Ziekenhuis Maastricht en voorziet in 2007 in de inhuizing van 60 bedden van huize Blankenberg in het huidige verpleeghuis;
- de zorg en dienstverlening aan zelfstandig wonenden. De faciliteiten op de locatie Klevarie vormen de uitvalbasis voor zorg- en dienstverlening aan zelfstandig wonenden in dit deel van de stad;
 - een Hospice. De huidige accommodatie voldoet niet meer aan de te stellen eisen, vervangende huisvesting voor 6 patiënten op de locatie is daarom noodzakelijk;
 - de dagbehandeling. De capaciteit van 25 plaatsen wordt op de locatie gehandhaafd;
 - het bestuurscentrum Vivre. Dit wordt op de locatie Klevarie gehandhaafd door een combinatie van renovatie met nieuwbouw.

Het LTHP Vivre voorziet in een nieuwe invulling van de locatie Klevarie waaraan op gepaste wijze vorm gegeven kan worden. In lijn met de nota "Gewoon waar het kan en bijzonder waar het moet" is de eigenheid en zelfstandigheid van de cliënt het uitgangspunt. Deze hebben zoveel mogelijk ruimte voor een eigen dagindeling en stijl van leven. Ze dienen hun eigen sociale netwerk in stand te kunnen houden en een volwaardige rol te kunnen spelen in de maatschappij. Voor de verpleeghuiszorg leidt dit tot uitnodigende, goed bereikbare accommodaties in een veilige, levendige omgeving met winkels en voorzieningen.

Gebiedsvisie Klevarie

Vivre voorzagt dat de modernisering van de AWBZ en de veranderende vraag in de verpleeg en verzorgingssector op termijn zouden leiden tot een afbouw van de verpleeghuiscapaciteit op de locatie Klevarie en de spreiding daarvan over verschillende locaties. Als gevolg daarvan zou op de locatie Klevarie fysieke ruimte ontstaan. Dit leidde tot een studie naar de toekomstige gebruiksmogelijkheden en het initiatief tot de instelling van een stuurgroep met als opdracht de algemene beleidsvisie 'Nieuwe Bakens' te vertalen naar een gebiedsvisie voor het Klevarieterrein. In 2004 verscheen een uitvoerige rapportage waarin de stuurgroep wenkende perspectieven voor de invulling ontvouwde alsmede aanbevelingen deed voor de vervolgprocedure ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie Klevarie.

Vanuit een zorgvuldige analyse van het toekomstige functionele gebruik van het plangebied en een heldere visie op (her)gebruiksmogelijkheden van het bestaande vastgoed, waaronder rijks- en gemeentelijke monumenten, constateerde de stuurgroep dat een groot deel van het huidige Klevarie-terrein vrij van bestemming komt en daarmee ruimte biedt voor een integrale herontwikkeling. In samenhang hiermee formuleerde de stuurgroep een aantal stedenbouwkundige kwaliteiten en programmatische uitgangspunten voor de toekomstige inrichting. Deze steunen op het streven van de stichting BA om een substantieel deel van de zorg- en welzijnsdiensten buiten de muren van de eigen zorgvoorzieningen aan te bieden met als gevolg prioriteit voor de realisatie van nieuwe woonconcepten op het Klevarieterrein.

In de ambiance van het beschermd stadsgezicht ziet de stuurgroep goede mogelijkheden tot ontwikkeling van een levendige woonwijk voor verschillende doelgroepen zoals gezinnen, kleine huishoudens en vitale en zorgbehoevende ouderen. Dit levendige karakter kan gestimuleerd worden met de aanleg van een aantrekkelijke openbare ruimte die goed aansluit op de stedelijke structuur en langzaam verkeerroutes open legt naar het Vrijthof. Het functionele programma kan completereerd worden met een kinderdagverblijf, een peuter-speelzaal, aan wonen gerelateerde dienstverlening alsmede winkels en gezondheidszorg.

Naast deze buurtfuncties die ook voor de gehele wijk Kommelkwartier van belang kunnen zijn is op stedelijk niveau de link gelegd naar een mogelijk zorghotel voor een verblijf gedurende de fase van herstel. De realisatie van een ondergrondse parkeervoorziening is een essentieel stedenbouwkundig uitgangspunt, zodat het parkeren in de openbare ruimte op de locatie tot een minimum beperkt kan blijven. In overleg met de gemeente dient onderzoek te worden of deze garage mogelijk mede kan functioneren voor de city in samenhang met een verbetering van de ontsluiting van de locatie.

Meervoudige opdracht zomer 2005

Deze breed gedragen Gebiedsvisie Klevarie is na interne vaststelling besproken met de gemeente Maastricht. Dit resulteerde in 2005 in gezamenlijke randvoorwaarden en uitgangspunten voor een meervoudige studie naar de ruimtelijke en programmatische potenties van het plangebied Klevarie. Na uitvoerige beoordeling van de 4 inzendingen is gekozen voor het ontwerp "Klevarie Stadsgezichten" van Humblé Architecten. De gemeente heeft in februari 2006 aan Vivre kenbaar gemaakt de hoofdopzet van dit plan te ondersteunen en randvoorwaarden geformuleerd voor nader overleg en verdere uitwerking

Het ontwikkelingsperspectief beslaat een periode van 10 jaar waarin het nieuwe stadskwartier haar gezicht zal krijgen.

Het huidige, centraal op de locatie gelegen, verpleeghuis zal gefaseerd worden afgebroken, om plaats te maken voor nieuwe zorgfuncties, woonvormen met bijbehorende voorzieningen, parkeergarages en een aantrekkelijke publieke inrichting van het gehele terrein. In de randen van de locatie zullen monumentale gebouwen als het Elisabeth huis en het voormalige Klooster een nieuwe invulling krijgen (bestuurscentrum Vivre en wonen) en worden door renovatie en nieuwbouw functies toegevoegd (hospiteer).

Ruimtelijke kwaliteit

Het huisvestingsprogramma voor het Klevarie terrein

De ruimtelijke kwaliteitszorg is gestart met formulering van het toekomstperspectief van Vivre, de nota Gebiedsvisie herontwikkeling Klevarie en de daarop volgende meervoudige opdracht. In samenhang met het ontwerpbestemmingsplan is het Beeldkwaliteitplan Klevarie opgesteld. Dit Beeldkwaliteitplan zal in de gemeentelijke goedkeuringsprocedure de status van Welstandnota krijgen en vormt het inhoudelijke toetsingskader voor de ontwerpen van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

De supervisor en het supervisieteam Klevarie zijn op basis van het Beeldkwaliteitplan, belast met de toetsing van alle ontwerpen met betrekking tot de stedenbouw, de architectuur, het landschap en de infrastructuur zodat de beoogde kwaliteit uit het masterplan in de erop volgende planningsfasen gewaarborgd kan worden.

Het beoordelingstraject omvat de advisering van de inzendingen in het kader van de aanbesteding, de voorlopige en definitieve ontwerpen van bebouwing en inrichting tot en met de advisering op de verlening van de bouwvergunning.

Het supervisieteam beoordeelt de ontwerpen aan de hand van het beeldkwaliteitplan en formuleert haar adviezen.

De supervisor verzorgt het vooroverleg voor de diverse plandelen en presenteert de goedgekeurde plannen aan de gemeentelijke Welstandscommissie, voor een formele bekrachtiging.

Gelet op de mogelijke fysieke verwevenheid van functies (stapeling), de ruimtelijke samenhang op de locatie en de noodzakelijke fasering (sloop/nieuwbouw) ligt het voor de hand dat betrokken partijen en hun ontwerpers tot afstemming en afspraken komen. Hiervoor zullen een aantal gezamenlijke workshops georganiseerd worden, met de opdrachtgevers, de ontwerpers en de supervisor(en).

Het supervisieteam bestaat uit: De supervisor, de gemeentelijke stedenbouwkundige en een vertegenwoordiger namens de opdrachtgever(s).

De supervisor is de ontwerper van het Masterplan en het Beeldkwaliteitplan.

Bron: Voortschrijdend Plan van Aanpak Herontwikkeling Klevarie Vervolprocedure

Door: UMC Urban Management Consultancy Jan 2007

Huisvesting

- Herstelkliniek voor 90 patiënten 7.369 m²
 - Hoofdkantoor Vivre in Elisabeth huis Abtstraat 1.891 m²
 - Hospice in affuilenloods Abtstraat 290 m²
 - Zorg- en welzijngelateerde commerciële ruimte 1.486 m²
 - Grondgebonden woningen 60 stuks
 - Appartementen 133 stuks
- Parkeren
- Bezoekers herstelkliniek 54
 - Verhuur commerciële ruimten 27
 - Verhuur bewoners locatie Klevarie 193
 - Eigen gebruik Vivre 150
 - Verhuur omwonende parkeren 176

Totaal parkeergarage 600 plaatsen

Beeldkwaliteitplan

'Een samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en/of richtlijnen voor het veiligstellen, creëren en/of verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied. Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen architectonisch en stedenbouwkundig ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de vormgeving. De grondslag is een inventarisatie, analyse en evaluatie van de bestaande c.q. gewenste ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde resp. te bouwen omgeving.....Bij het streven naar integraal beleidvoor ruimtelijke kwaliteitszorg is het beeldkwaliteitplan een onmisbaar instrument....'

Uit: Het beeldkwaliteitplan, instrument voor kwaliteitsbeleid. Ministeries van VROM en WVC 1992

Sedert de tijd dat deze formulering gemaakt is, is veel ervaring opgedaan met het werken met Beeldkwaliteitplannen. We willen een handzaam instrument maken, waarin vastgelegd is waar zeker aan voldaan moet worden en waar tegelijkertijd openingen geboden worden voor creatieve interpretaties.

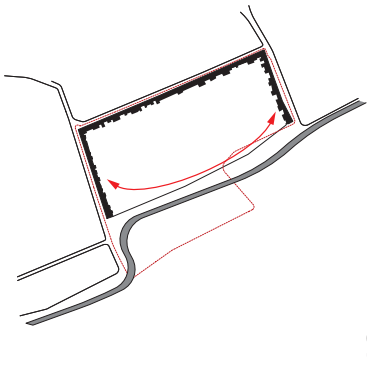
Dit Beeldkwaliteitplan (BKP) is gemaakt met de bedoeling inzicht te verschaffen in de achtergronden van het stedenbouwkundig plan. Opdat de vertaling van stedenbouw in architectuur, waarbij op planonderdelen meerdere opdrachtgevers en ontwerpers in het speelveld komen, een overzicht behouden blijft op het totale plan. Het BKP is ook een voorspelling van 'hoe het eruit gaat zien', met beelden waarin de samenwerkende publieke en private partijen het met elkaar eens geworden zijn. De inschrijvers bij de aanbesteding weten waarop ze bieden. De gepresenteerde beelden uit het stedenbouwkundige vervullen een belofte, het BKP beschrijft en verbeeldt de regie die gevoerd zal moeten worden om de voorspelling uit te laten komen. Het Beeldkwaliteitplan zou dan ook beter het Beeldregieplan kunnen heten. Indien het BKP eveneens ingezet wordt als welstandsnota, is het een toetsingsinstrument in de bouwvergunningsprocedure. De Supervisie procedure is hierop gebaseerd en geeft tevens mogelijkheden om onverwachte interpretaties op onderdelen te beoordelen en te coördineren in het grote geheel van het plan. We hebben het BKP hoofdzakelijk opgebouwd uit beelden, die een (of meerdere) principes weergeven, de oplossingen moeten in de volgende onderzoek en ontworpen worden. De realiteit is immers nooit volledig te vooraf voorspellen.

2.0 historie

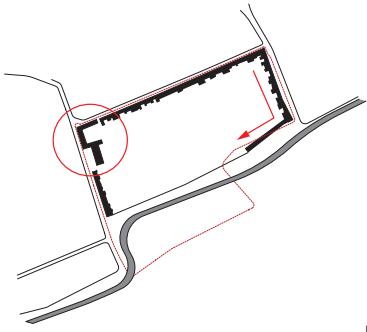
2.0 historie

2.1 historie van het klevarieterrein

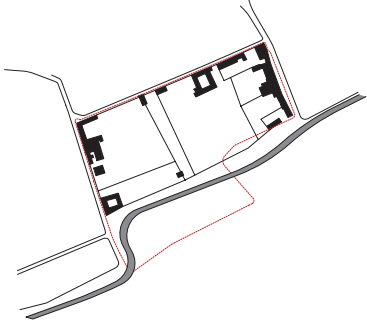
2.2 fragmenten historische vesting Maastiricht



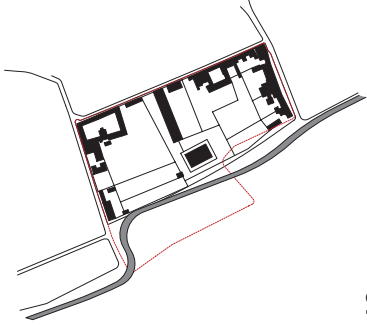
16e eeuw



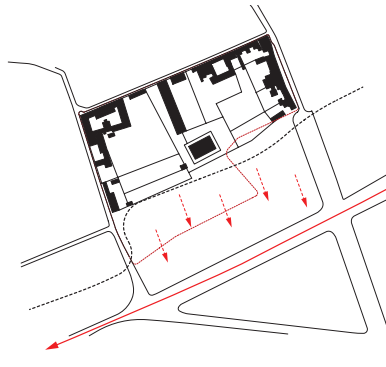
17e eeuw



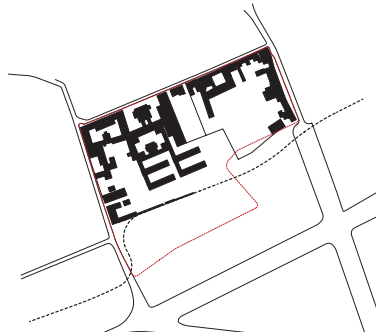
18e eeuw



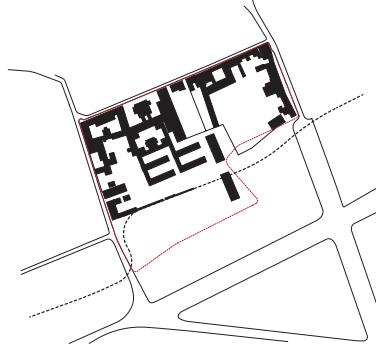
19e eeuw



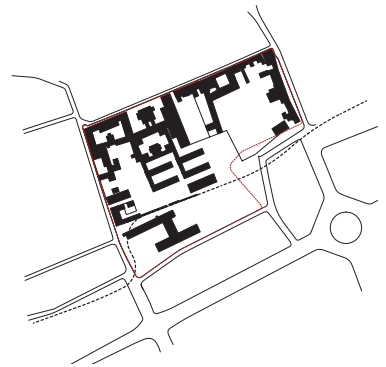
fin de siècle



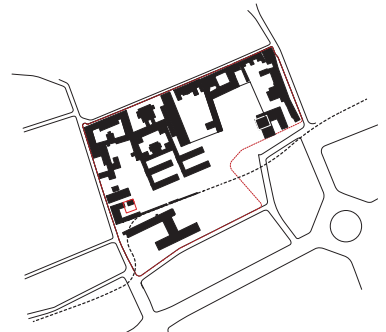
1891



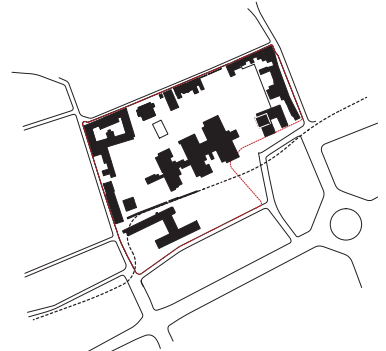
rond 1920



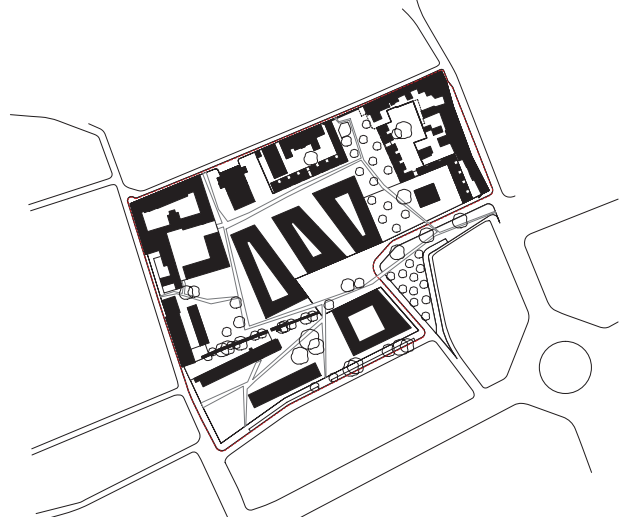
rond 1960



1964



rond 1975



toekomstige situatie

2.1 historie van het klevarieterrein

Het klevarieterrein heeft in de loop der tijden vanaf de vroege middeleeuwen tot nu meerdere stadia van ontwikkeling doorgemaakt. Een groot gedeelte van het terrein, aan de westelijke zijde en begrensd door de stadsmuur was onbebouwd en werd gebruikt als groente en siertuinen. Aan de oostzijde, aan de kant van de stad, werd de rand wisselend bebouwd met woningen en met het klooster dat we heden nog kennen.

De begrenzing door de stadsmuur, waarvan de restanten nog steeds te zien zijn bepaalde blijikbaar de geringe ontwikkeling van dit terrein. Er werd groente en fruit binnen de muren verbouwd om van te eten als de stad belegerd was. Na het slechten van de stadsmuur wordt het gebied verder gebruikt voor het 'Gesticht Calvariënberg', later als ziekenhuisterrein en voor het huidige verpleegtehuis 'Klovers'. Ook nu is een groot gedeelte van het terrein nog steeds aangelegd als tuin. In de planvorming voor de herbestemming was het thema wonen in een park belangrijk in de beeldvorming.

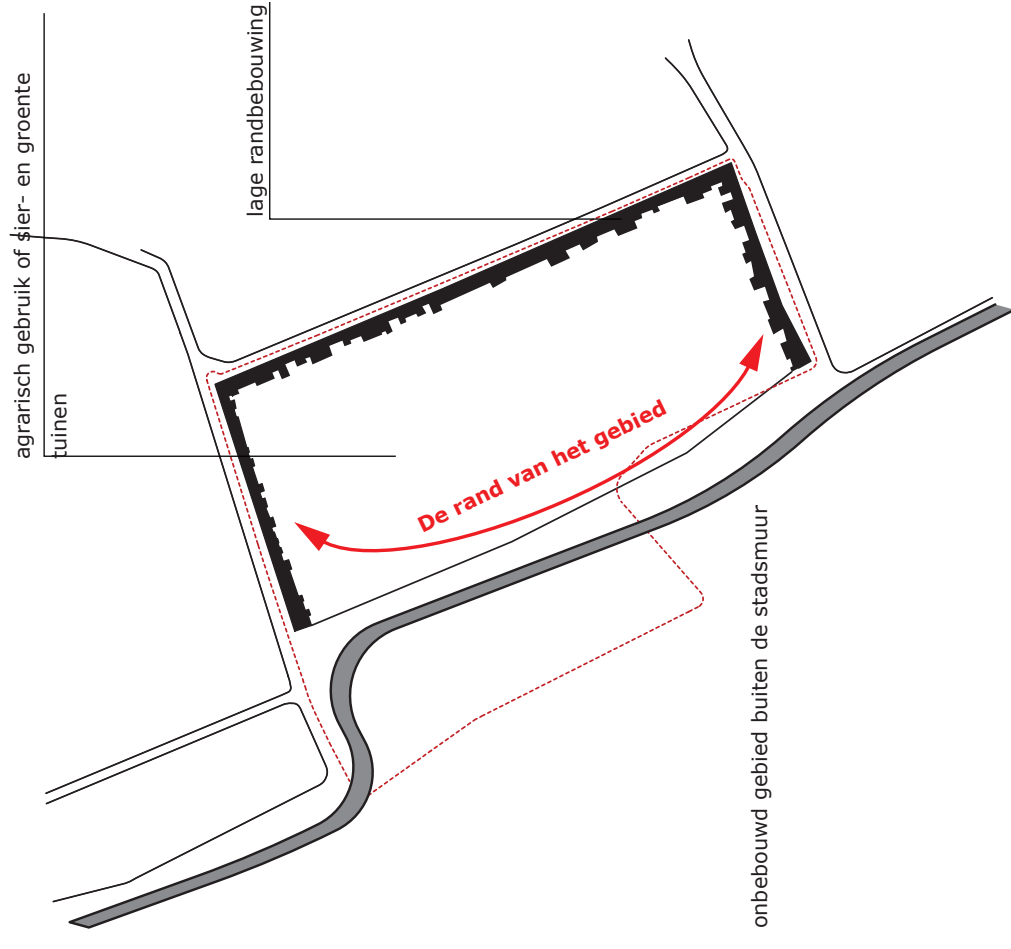
In de hierna volgende chronologische verzameling van stadsplattegronden willen we de historische ontwikkeling van het terrein op een aanschouwelijke wijze op een rij zetten. Om daarmee inzicht te krijgen in de ruimtelijke ontwikkelingen in de loop der tijden en daarmee de 'genius loci' op te sporen die als inspiratie moet dienen voor de nieuwe ontwikkelingen en de interventie die deze hoe dan ook in de bestaande stadsstructuur te weeg brengen .

Op de fundamenten van de verdwenen stukken van de stadsmuur na, acht de stadsarcheoloog deze locatie als archeologische vindplaats niet waarschijnlijk.



de 16e eeuw

De eerste compleet opgetekende kaart van Maastricht [1588] toont de ligging van het Klevarie terrein in de 16e eeuwse stad. Aan één zijde begrenst door de stadsmuur met aan de stadszijde een lage bebouwing. Het binnenterrein is verdeeld in boomgaarden en tuinen.



fragment van Maastricht volgens G. Braun en F. Hogenberg, 1588

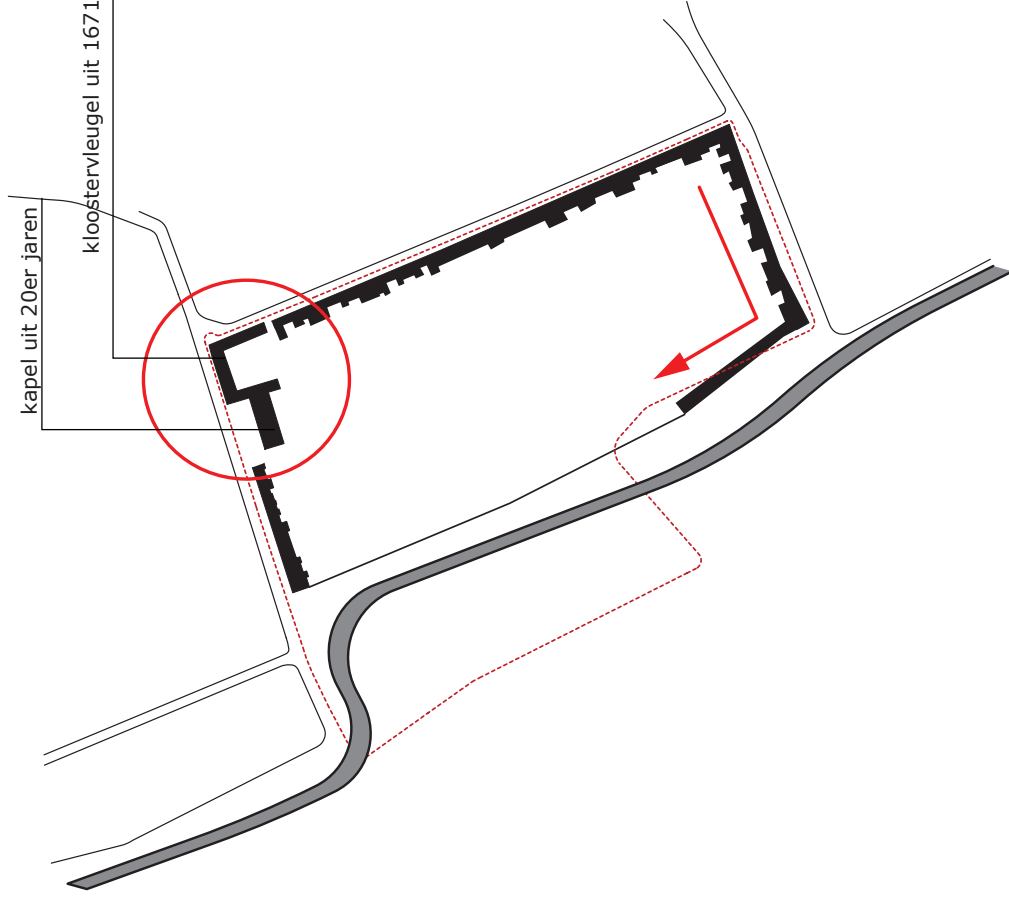


de 17e eeuw

In de 17e eeuw stichtte Elisabeth Strouven het 'Gesticht Calvariënberg' alwaar zij de verzorging van 'siecken, armen en gebreckelycke menschen' op zich nam.

Waarschijnlijk werd de kapel in de jaren 20 van de 17e eeuw gebouwd (en verbouwd in 1660 en in 1710).

In het jaar 1671 kwam het eerste deel van het kloostercomplex tot stand. De woonhuizen aan drie randen van het bouwblok bleven vrijwel onveranderd aanwezig in deze eeuw.



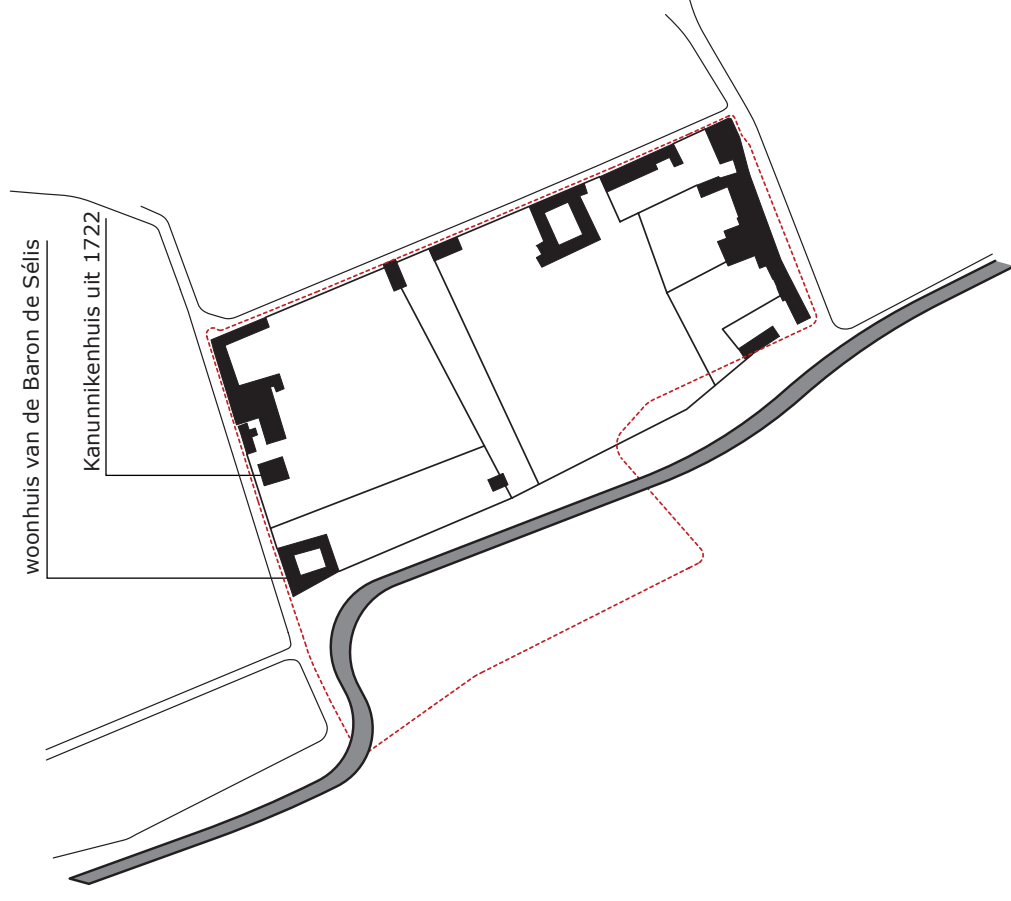
Fragment van 'Trajectum ad Mosam Maestricht', 1641



de 18e eeuw

In de 18e eeuw verandert de bebouingsstructuur van het Calvariegebied. De landelijke optrekjes worden gaandeweg vervangen door stedelijke woonhuizen. In 1722 wordt het Kanunnikenhuis aan de Calvariestraat gebouwd. Het klooster komt geheel tot bloei. Echter tegen het einde van de eeuw (1797) moesten de zusters het gebouw verlaten omdat de Fransen na de annexatie van de stad Maastricht het gebouw opeisten. Tot 1820 diende het complex als wol- en lantaarnfabriek.

De foto is een fragment van de replica van de Parijse Maquette van Maastricht, vervaardigd in de Franse tijd en bedoelt als militair instrument. Het model geeft een ruimtelijk beeld van de stad op dat moment en laat de opdeling van het Calvarie terrein in agrarische percelen zien.

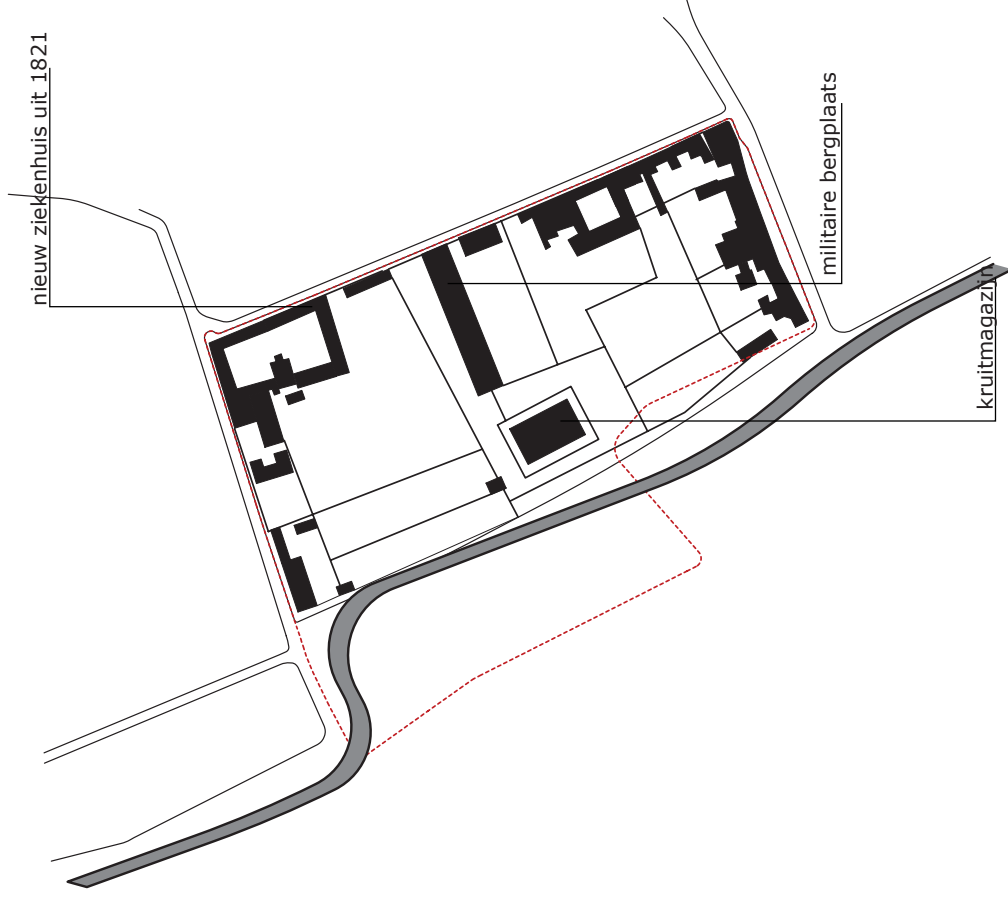


Fragment van de "Parijse" Maquette, 1749



de 19e eeuw

In 1820 nam het 'Burgerlijk Armbestuur' het gebouw aan de Calvariënberg over en gaf het zijn oorspronkelijke functie terug. In 1821 werd nieuw ziekenhuisgebouw aan de overige voor ziekenzorg in gebruik zijnde panden toegevoegd. Andere delen van het terrein werden tegelijkertijd als opslag en kruitmagazijnen voor militaire doeleinden gebruikt. In 1847 werd het voormalige Kanunnikenhuis en later woonhuis van de wol en lantaarn fabrikant met de kapel verbonden en voor het verplegen van psychiatrische patiënten. Het inmiddels verbouwde kloostercomplex werd voor dit doel aan de zijde van de Calvariestraat met een hoge muur van de rest van de stad afgeschermd. In 1857 werd het oudste gedeelte van het klooster (uit 1671) afgebroken en vervangen door een kantoorgebouw voor het Burgerlijk Armbestuur met een representatieve gevel, naar ontwerp van de architect A. Weber, op de hoek van de Abtstraat/Calvariestraat, dat heden nog te herkennen is. Tot op dat moment waren het bestuur en de zorg van het Burgerlijk Armbestuur steeds gescheiden geweest.



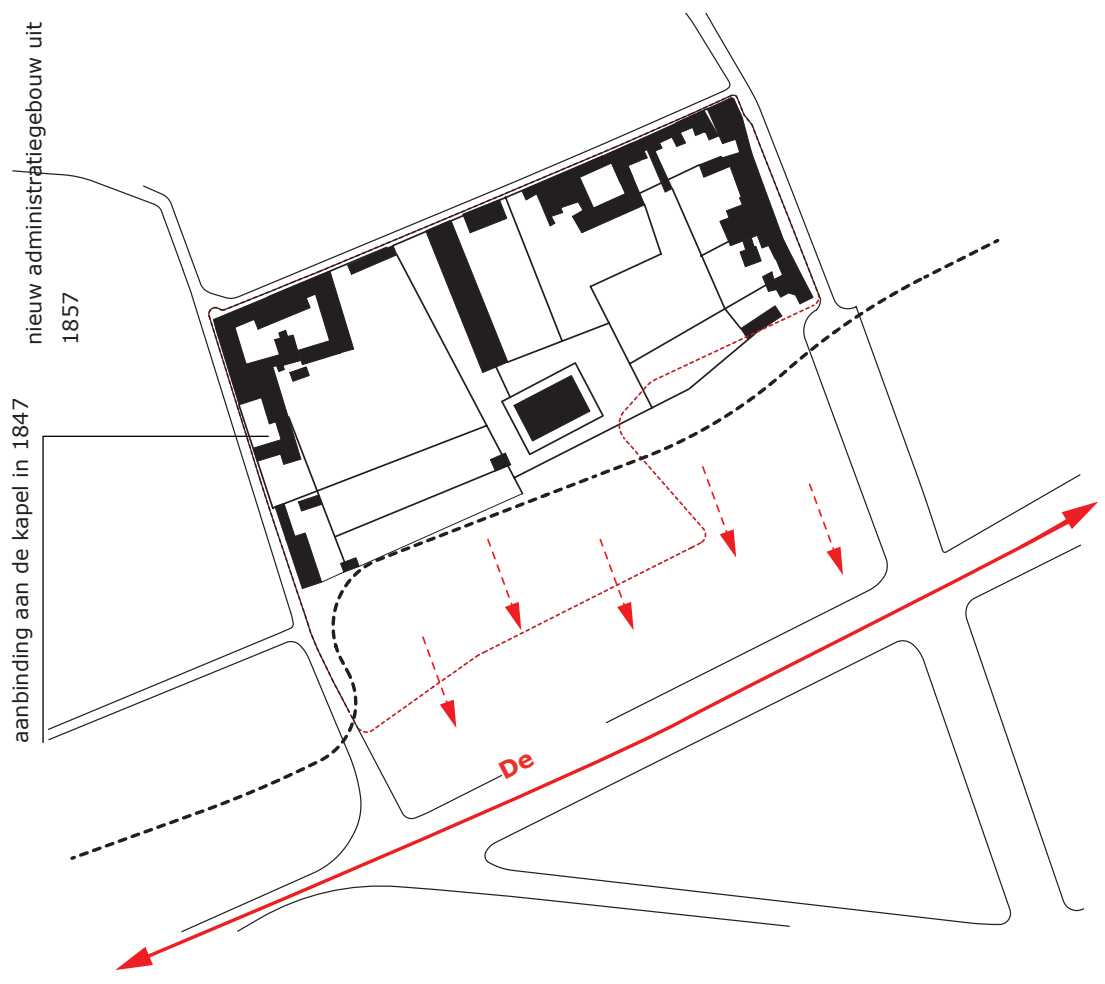
Kadastraal plan volgens P.J. Sotiau, 1827



fin de siècle

In 1872 werden de stadsmuren en de fortificaties van Maastricht opgeblazen en wordt er een singel als een gordel om de stad gelegd. Deze nieuwe ontwikkeling opent voor het Klevarie terrein vele nieuwe mogelijkheden, nu het terrein aan de westzijde opengelegd wordt. Maar er wordt geen gebruik van gemaakt, het westelijke gedeelte van het terrein blijft een tuin behorend bij het Gesticht en het latere ziekenhuis. Pas rond 1954 komen met de Aldenhof flat en de vrijstaande woningen aan de Polvertorenstraat de eerste bouwactiviteiten aan deze zijde van het gebied tot stand.

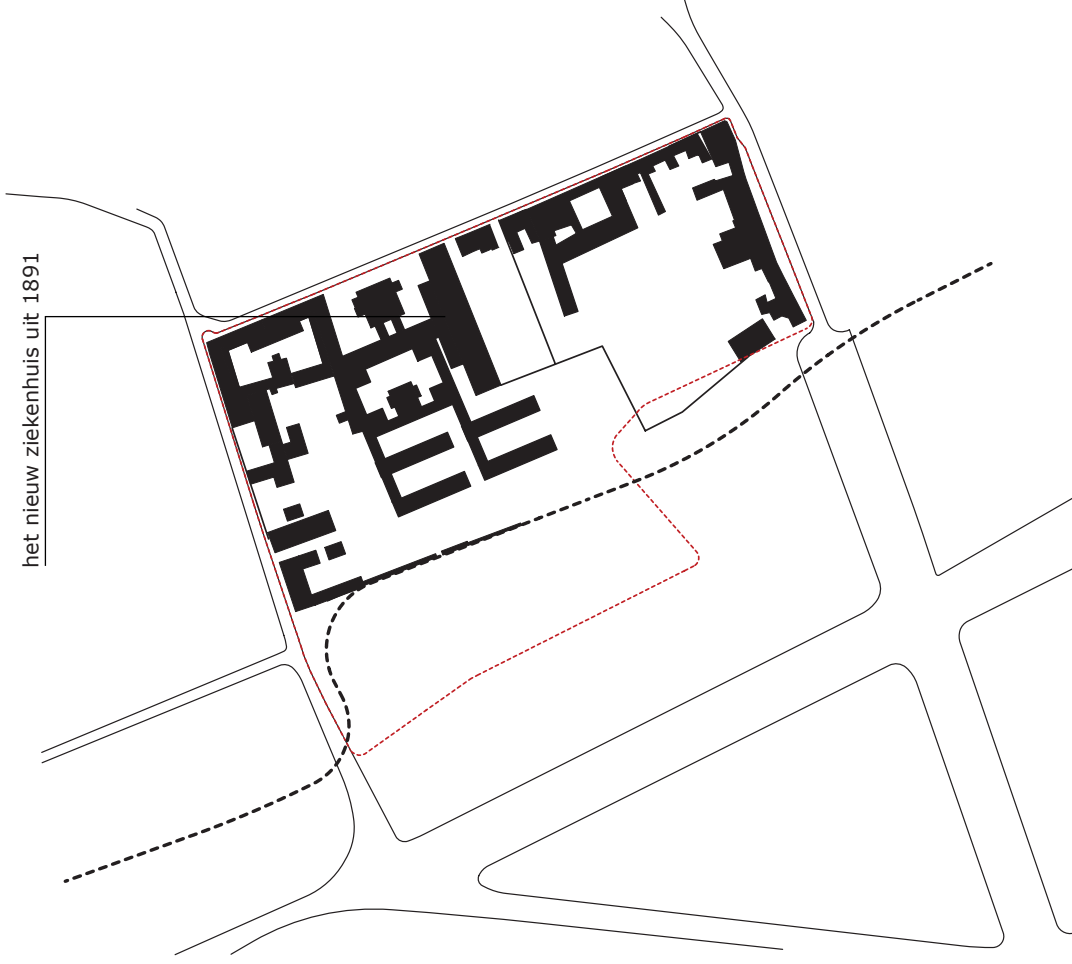
Schetsmatig plan voor de aanleg van straten, volgens F.W. van Gendt, 1872



de 20e eeuw

In 1891 werd een nieuwe vleugel aan het ziekenhuiscomplex in bedrijf genomen. Sinds 1910 werden reeds uitbreidingsplannen gemaakt. Zo ontwierp architect Jos Cuijpers in 1917 een masterplan voor het gehele terrein, bestaande uit meerdere paviljoens, dat niet uitgevoerd werd. Later ontwierp zijn bureau, samen met Ir T. Swinkels het nieuwe ziekenhuis St. Annadal, aan de toenmalige rand van de stad, dat na lange vertraging door de oorlogssituatie pas in 1952 open ging.

Het oude ziekenhuis aan de Abtstraat ging verder als psychiatrische afdeling.



het nieuw ziekenhuis uit 1891

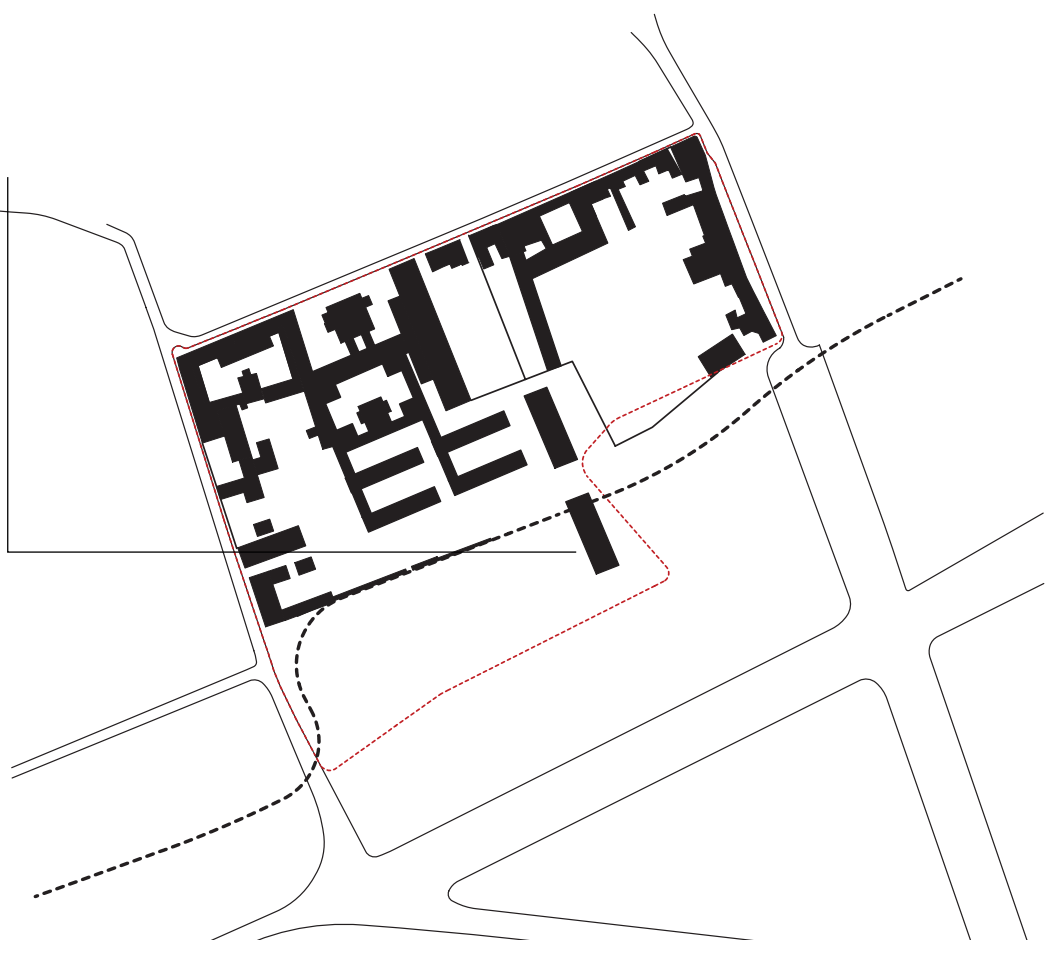
fragment van het uitbreidingsplan der gemeente Maastricht, volgens J.H. Scotho, 1900



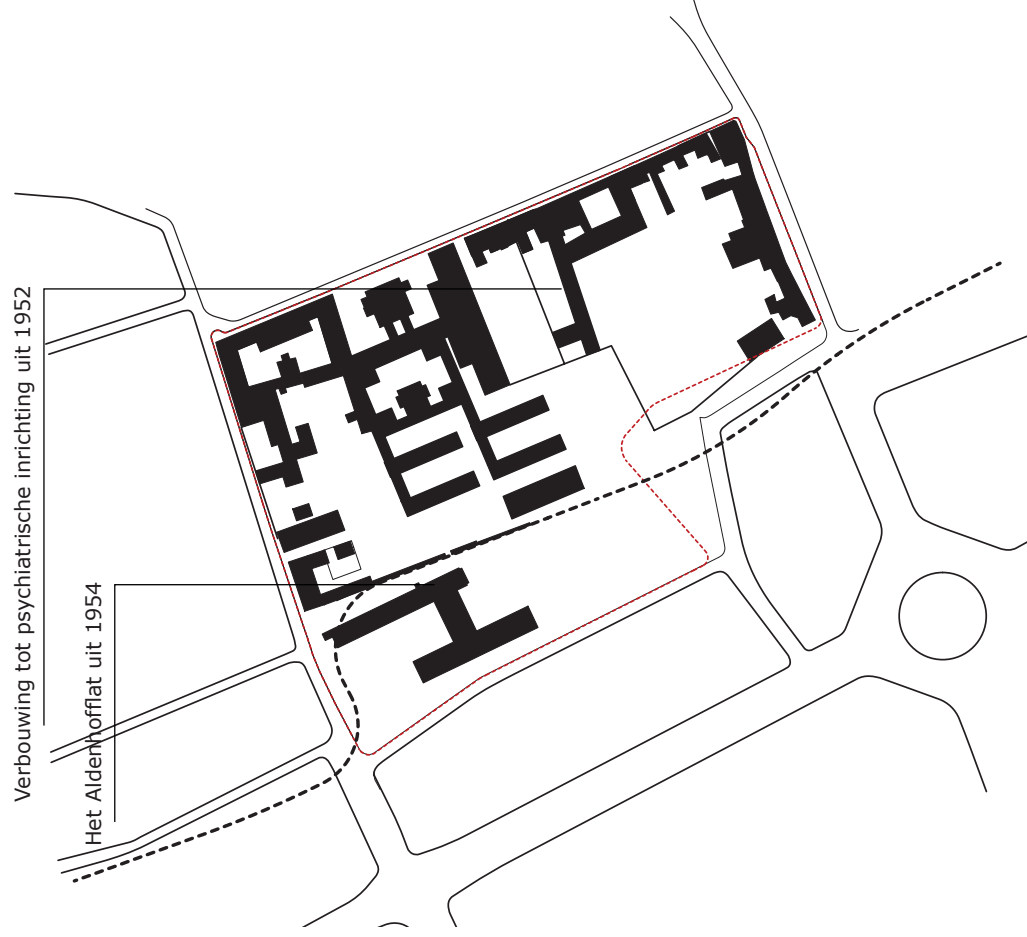


Luchtfoto van het Kleverieterrein, 1920

noodbarakken van het ziekenhuis uit 1920



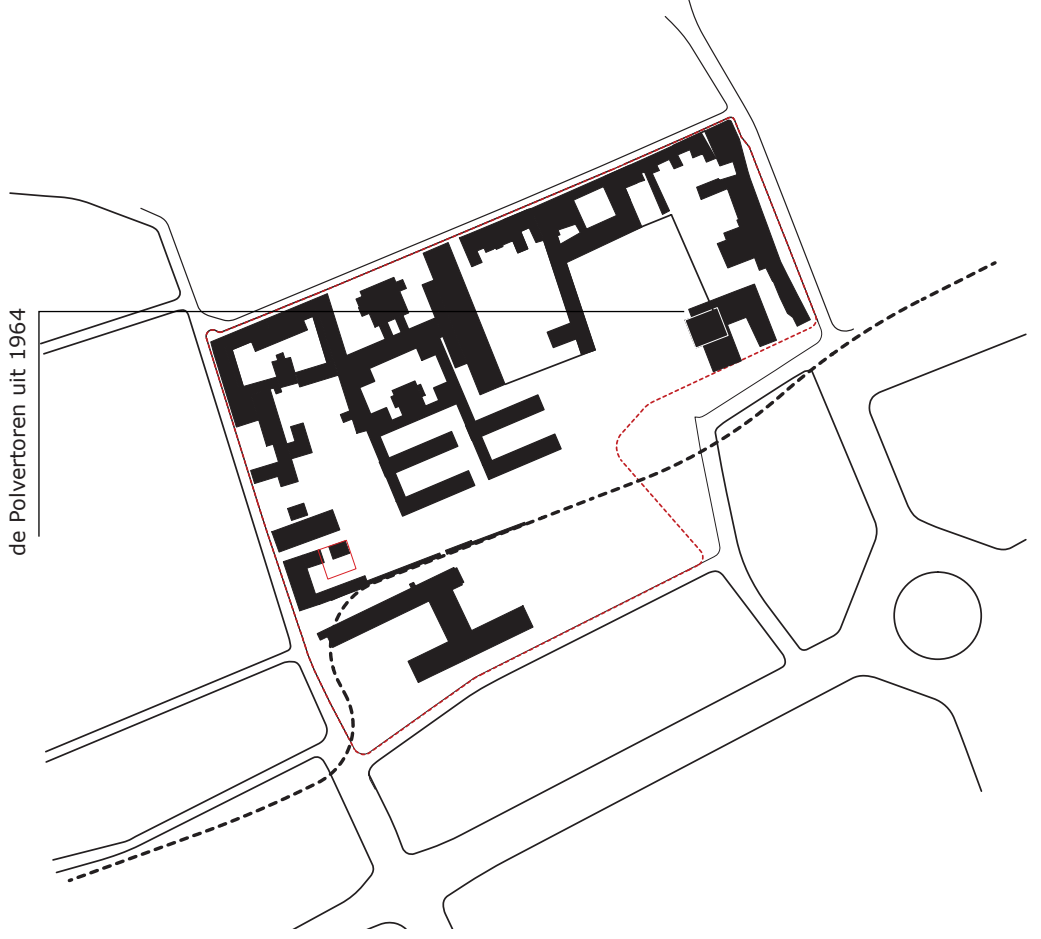
In 1954 werd het bejaardentehuis 'Aldenhof' op de hoek van de Calvarie straat en het St. Servaasbolwerk voltooid, naar ontwerp van architect Jean Huijsmans. In datzelfde jaar werden de staatzijde van de kapel aan de Calvariestraat en het Kanunnikenhuis gerenoveerd. In 1964 kwam de 'Polvertorenflat' gereed als huisvesting voor verpleegsters in opleiding met leslokalen op de begane grond. In de kelders werd een nieuwe verwarmingsinstallatie voor het totale complex ondergebracht, die ook voor het huidige Klevarie nog steeds in gebruik is. Het ontwerp werd gemaakt door architect W. Schellinx. Beide gebouwen staan op de Gemeentelijke Monumentenlijst als 'jong monument'.



luchtfoto van het Klevarieterrein, 1962



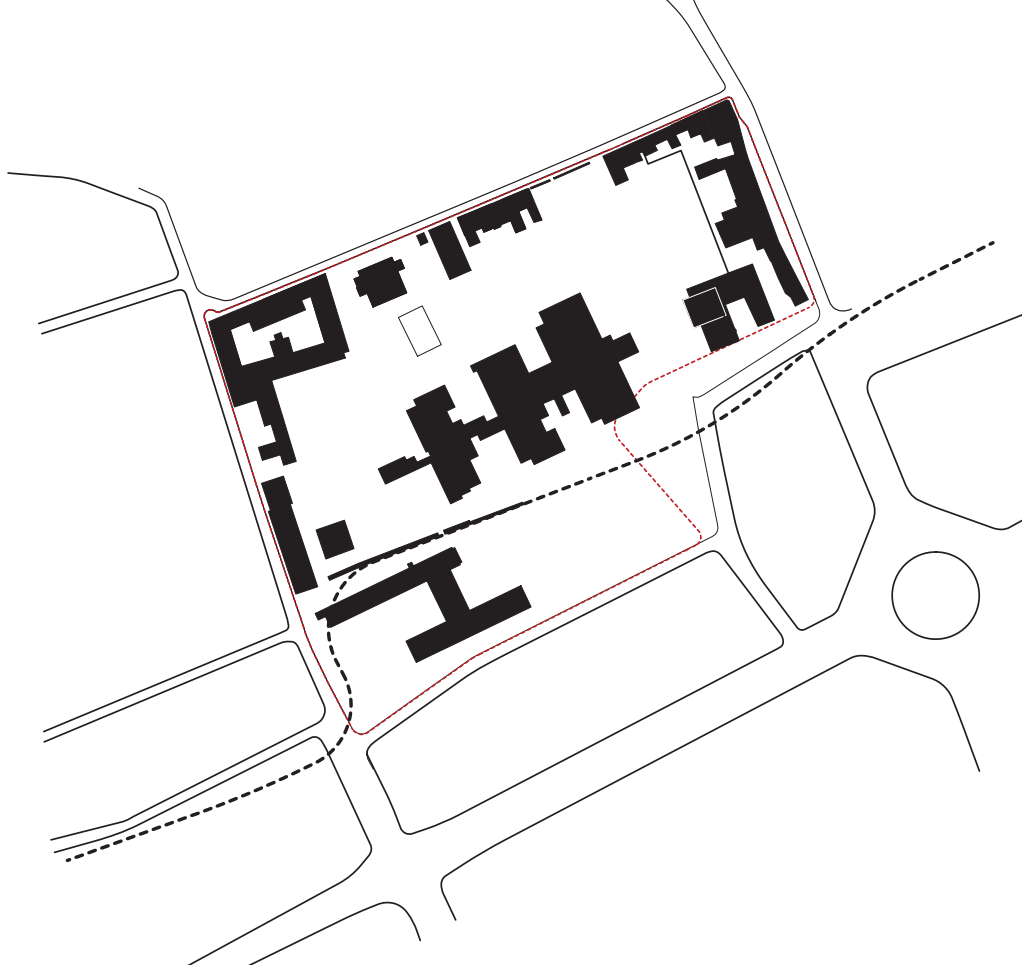
de Polvertoren uit 1964



Luchtfoto van het Klevarieterrein, 1964

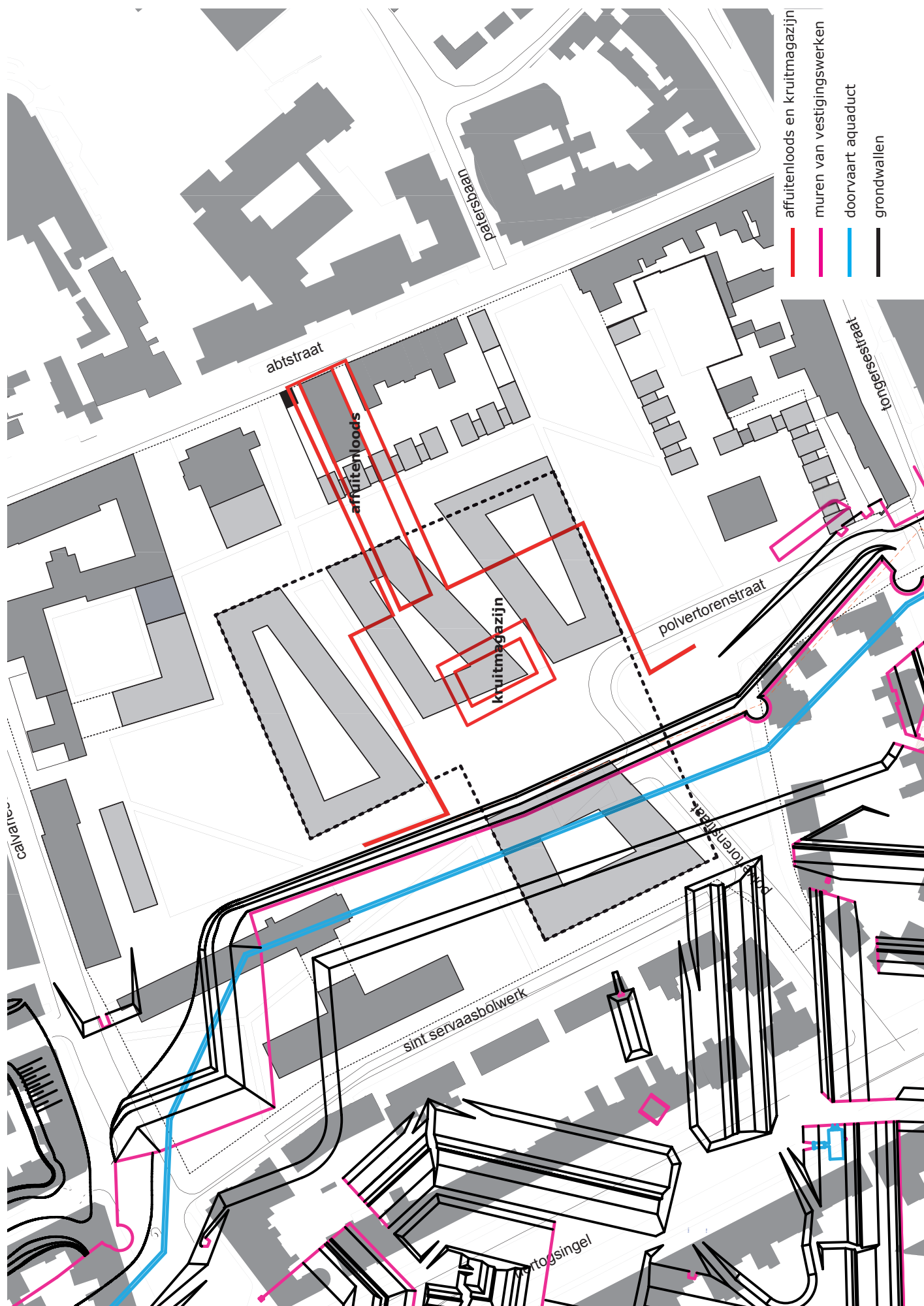


In 1973 wordt het huidige verpleegtehuis 'Klevarie' met plaats voor 300 bedden geopend. Hiertoe wordt het 'aajt ziekenhoes' ,op het Elisabeth huis, het voormalige klooster en de monumentale panden aan de Abtstraat, na gesloopt. Dan pas verandert de parkachtige tuin aan het St. Servaasbolwerk, achter de Aldenhof flat, in een parkeerplaats. Rondom het verpleeghuis blijft een park met vele oude bomen gehandhaafd.



luchtfoto van het Klevarieterrein, 1989





- affuiterloods en kruitmagazijn
- muren van vestigingswerken
- doorvaart aquaduct
- grondwallen

2.2 fragmenten historische vesting Maastricht

Het klevarieterrein ligt voor een deel op het tracé van de tweede middeleeuwse stadsmuur van Maastricht. Op het terrein zijn nog resten van de schoormuur te vinden. Zeer waarschijnlijk zullen in het verloop van het tracé van de muur vrij kort aan de oppervlakte resten van de fundering en mogelijk zelfs van opgaand muurwerk van beide muren kunnen worden aangetroffen. Dit heeft te maken met de na 1867 gekozen wijze van slopen waarbij muur en wal in de gracht werden geworpen. Onder de stadsgracht liep in deze omgeving het zogenaamde Jekerkanaal, een inundatiekanaal, dat Jekerwater ondergronds van het zuiden van de vesting naar het noorden moest transporteren. Onder de Calvariestraat- Sint Servaasbolwerk ligt nog de sortie De Bres, een onderaardse militaire verbindingsgang met aan weerszijden vier kruitskamers. Aan de Abtstraat ligt nog deel van een affuitloods waarachter een kruitmagazijn heeft gelegen. Het is niet uit te sluiten dat van dit kruitmagazijn de funderingen ook nog terug te vinden zijn.

(Uit: brief aan de gemeente; Stichting Menno van Coehoorn; Jos Notermans)

3.0 stedenbouwkundig ontwerp

3.0 stedenbouwkundig ontwerp

3.1 situatie

3.2 stadsgezichten

3.3 stedenbouwkundig plan

3.4 bebouwing

3.5 fasering

3.6 openbare ruimte

3.7 routing

3.8 andere functies

3.1 situatie

Het Kievarieterrein is gelegen aan westelijke zijde van de Maas ingesloten door de Tongersestraat, Abtstraat, Calvariëstraat en Hertogsingel. Het ligt nog binnen de verkeersring van Maastricht, en maakt daarmee deel uit van het centrumgebied van Maastricht. Van oorsprong is het gelegen binnen de tweede stadsmuur en de omwalling is het altijd een "tuin" gebleven.





3.2 stadsgezichten

Tekst meervoudige opdracht September 2005

Een verkenning naar de ruimtelijke en programmatische potentie van het gebied.

De 'Gebiedsvisie Herontwikkeling Klevarie Maastricht' [Stichting Vivre dec. 2004] beschrijft de toekomstige ontwikkelingen van het verpleegtehuis waarbij het intramurale zorg wonen verschuift naar extramurale zorgverlening. Intra en extramuraal; binnen en buiten de muur als toepasselijke overeenkomst met de positie die de waardevolle locatie van deze studie inneemt in de historische binnenstad van Maastricht. Een gebied gelegen tussen de 1e en de 2e omwalling. Binnen de vesting en eertijds dienstdoende als hof die groente leverde tijdens de belegeringen en later als gesticht en hospitaal.

Intra en extra / binnen en buiten hiermee kunnen we een stedenbouwkundig thema koppelen aan de vraag van Vivre, [niet enkel als metafoor maar ook als ruimtelijk begrip] in het ontwerp.

Onze opgave bij deze meervoudige opdracht is de huisvestingsvraag van de zorginstelling en de cultuurhistorische component van de locatie bij elkaar te brengen in een planconcept dat in een periode van 10 jaar tot ontwikkeling kan komen. Het plan moet aanpasbaar zijn aan toekomstige ontwikkelingen die we nu nog niet kunnen overzien. We zoeken dan ook vooral de uitgangspunten waarmee een plaatsgebonden generieke stedenbouw ontwikkeld kan worden, eerder dan vooropgestelde beelden waarvan we weten dat ze de tijd niet kunnen doorstaan. De ruimtelijke thema's die we daarbij voorstellen en de daarbijbehorende beeldregie zijn zo veel mogelijk in afbeeldingen weergegeven. Liever een beeldregie dan het onderhand sleets geworden begrip beeldkwaliteit.

Vivre vraagt om de ruimtelijke en programmatische potenties van de locatie te onderzoeken. Daarbij komen aan de orde: De integratie van het zorgconcept, herbestemming van het monumentale klooster en de jonge monumenten alsmede het faseren van de afbouw van de huidige verpleeghuisfuncties. Het programma voor de herontwikkeling formuleert een aantal doelstellingen, maar de precieze ruimtebehoefte kan nu nog niet volledig bepaald worden. Pas nadat meer zicht verkregen is op de ruimtelijke mogelijkheden kan het programma verder ontwikkeld worden. We putten ons dan ook niet uit in het gooichelen met namen en begrippen die buiten ons vakgebied vallen zoals 'expertisecentrum' en '2e lijn zorgcentrum'. We bestemmen plekken voor > > bijzondere zorgdoeleinden in relatie tot de stedenbouwkundige potentie van de plek, aangevuld met woningbouw. De verdere uitwerking van een zorgprogramma moet samen met deskundigen en betrokkenen gedaan worden. Het planconcept biedt ruimte om te reageren op nieuwe vragen en aspecten die

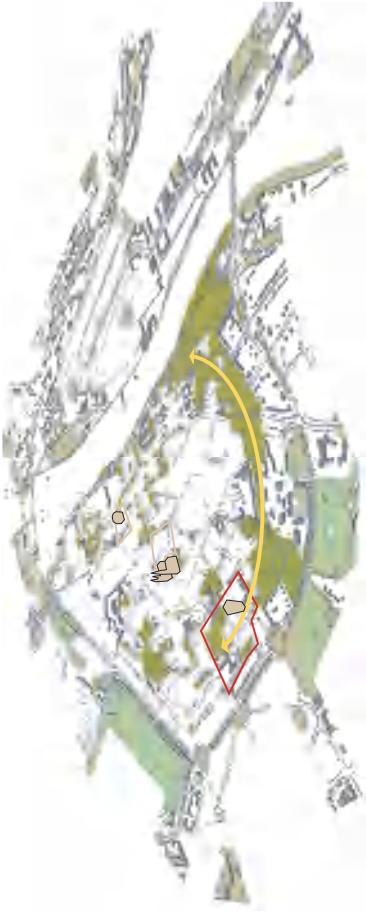
nu nog niet te voorzien zijn. Architectuur en stedenbouw in een historische context laten zich niet enkel beschrijven en legitimeren in functionele termen. Het is een continu proces van transformatie, hetgeen kenmerkend is voor de ontwikkeling van een stad in de tijd. De continue wisselwerking tussen programma en context ligt ten grondslag aan onze werkwijze. Als we spreken over een woonblok dan doelen we op een gebouw type, dat vanzelfsprekend levensloopbestendig, voorzien van extramurale zorg, huur of koop etc.kan zijn zonder het steeds weer te noemen.

De herontwikkeling van het gebied vraagt om een fasering binnen een langer tijdsbestek. Het verpleeghuisbestand van 396 bedden gaat in 10 jaar terug naar 50 bedden op deze locatie. In een overbruggingsperiode moeten 240 bedden beschikbaar blijven. Ons plan benadert het probleem van de fasering langs 2 verschillende wegen in het bewustzijn dat deze vraag niet enkel een ruimtelijke maar ook een sociale afweging vraagt. Het is mogelijk om de nieuwe zorgvoorzieningen [met het bijbehorende parkeren] als eerste fase te bouwen op de huidige parkeerplaats aan de Polvertorenstraat [een tijdelijke parkeervoorziening zal elders in het gebied beschikbaar moeten zijn] en na het gereedkomen hiervan kan het bestaande verpleeghuis volledig afgebroken worden. Een tweede strategie kan zijn om de drie vleugels van het huidige Klevarie in 3 stappen af te breken en stapsgewijs te vervangen door 3 nieuwe woonblokken. Beide strategieën hebben voor en nadelen. In het eerste geval is de ontwikkeling van het terrein afhankelijk van mogelijkheden tot herhuisvesting tijdens de overbruggingsperiode. In het tweede geval moet steeds een aanvullende bouwkundige en installatietechnische noodvoorziening aan het bestaande gebouw gemaakt worden om het in afgeslankte vorm door te laten functioneren [eenmaal verliet men de keuken, andermaal de centrale entree en recreatiezaal etc.] Een combinatie van beide mogelijkheden tot fasering zal de realiteit zijn. Ervaringen met vergelijkbare projecten leerden ons dat in gevallen waarin de mogelijkheden tot stapsgewijze afbraak en vernieuwing aanwezig waren, uit humane en uit logistieke overwegingen toch gekozen werd voor één keer verhuizen waarna de slopershamer het geheel in een keer afbreekt. De fasering is uiteraard niet het enige criterium waar op gekozen is voor een stedenbouwkundig concept met 4 blokken. Andere componenten die inwerken op deze plek spelen evenzeer mee met het historische stadsbeeld in de hoofdrol.

De geschiedenis moet de inspiratie leveren om het Klevarie gebied een ruimtelijke markeringslijn in de stad te laten zijn, stelt de Gemeente Maastricht in haar stedenbouwkundige randvoorwaarden. De historie van de plek strekt zich uit over de lange tijdsperiode van de middeleeuwse stadswallingen tot de als jonge monumenten genomineerde woongebouwen uit de jaren 50-60 van de 20e eeuw. Iedere tijd liet er zijn overblijfselen achter. Op de tekeningen geven we onze omgang met de bestaande relictten weer. Deze plek is altijd een 'ruimte van betrekkingen tussen verschillende stad structuren' geweest, er is dan ook geen

3.2 stadsgezichten

De ligging van klevarieterrein als eindpunt van de groene singelgordel van Maastricht.

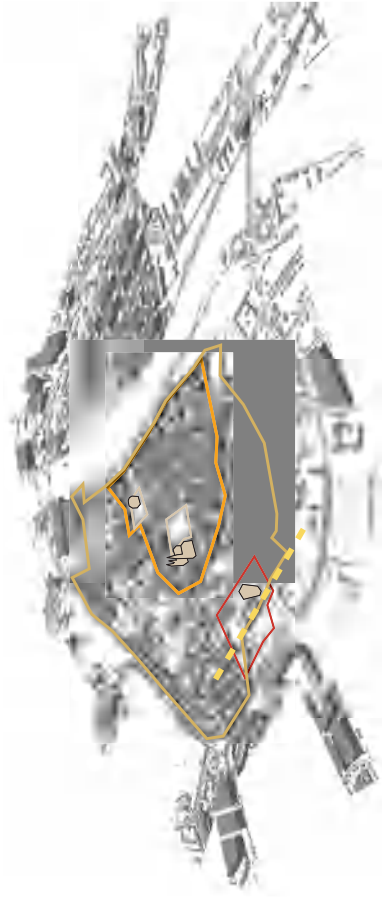


Het klevarieterrein en stedelijke zichtlijnen en zichtpunten

- | | |
|------------------------|---|
| Vrijthof | 1 |
| St. Servaaskerk | 2 |
| St Janskerk | 3 |
| Markt | 4 |
| Maas | 5 |
| Klevarie Panoramatoren | 6 |



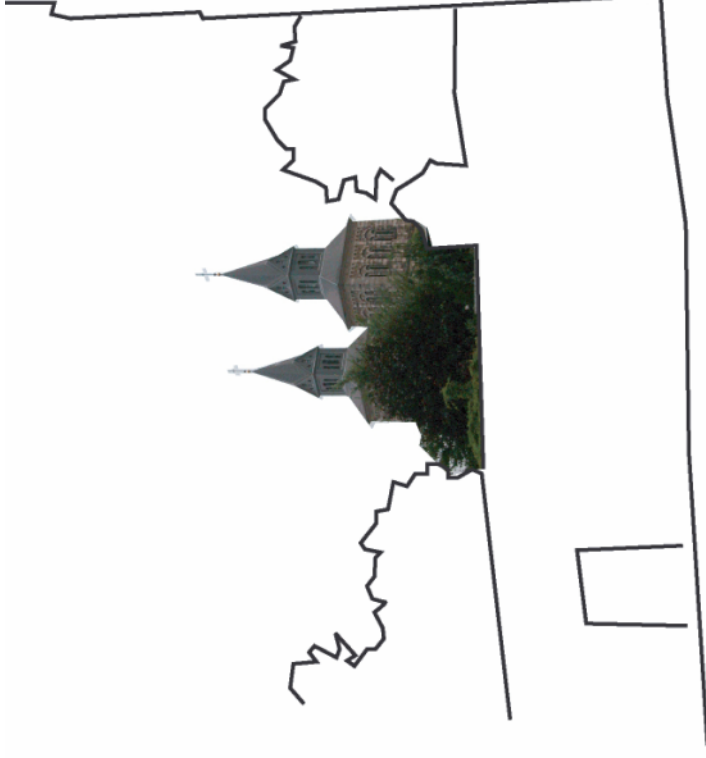
De ligging van het klevarieterrein binnen de 1e en 2e stadsmuren van Maastricht.





Het straatje van Vermeer inzicht van buiten naar binnen en uitzicht tussen de huizen door.

eenduidige aanleiding voor restauratie of reconstructie van een stratenpatroon dat verloren gegaan is. Het is zinloos om te kiezen voor voortzetting van één van beide aanpalende stadsstructuren [binnenstad of singel], hiermee zou het verborgen karakter, dat misschien wel het meest unieke kenmerk van deze plek is, verloren gaan. Dit vroeger vrije gebied tussen de omwallingen, dat op de stadsmaquette uit de Napoleonische tijd zo mooi te zien is, heeft altijd de positie van stadstuin gehad met wisselende gebouwen die er [tijdelijk blijkt nu] in geplaatst werden. Hoof, kloostertuin of ziekenhuis tuin, altijd tuin tot op de dag van vandaag en dat zal zo blijven! De hedendaagse stedenbouwkundige interventie moet inspelen op de betrekkingen tussen de verschillende aanwezige fragmenten en zal zeker geen overheersend [formeel] leidmotief kunnen uitdragen; zal de methode van 'de stad als collage' moeten volgen [zoals de architectuurtheoreticus Colin Rowe het noemde]. De locatie als 'tuin' [beter dan 'park'] in de stad is het vertrekpunt en als we gaan bouwen zullen eenvoudigweg objecten in de tuin plaatsnemen. Zodanig dat de tuin zowel gespaard als opnieuw 'geïnceneerd' wordt. Het wonen in de tuin in de stad bedient zich niet van het gangbare



De stadsmuur op het terrein van lenculenhof begrenst de klooster tuin maar het zicht op de torens van Servaas gaat verder

principe van de straat voor de deur en de besloten hof achter, maar wel van het omgekeerde [dat we het 'omkeerprincipe' genoemd hebben] het huis of woonblok direct in het groen ontsloten via een versteende hof. Hiermee ontstaat een bijzondere variant van het stedelijke wonen in het groen. Verbindingen met de rest van de stad gaan op deze locatie gepaard met verborgenheid en verrassing. Geen doorbraken maar wel vergezichten in de diepte, over de muren en de huizen heen, waarin de gelaagdheid van de stad getoond wordt. Na vele wandelingen door het gebied en daardoor met andere ogen opnieuw naar de stad kijkend, ontdekten we de subtiele werking van het silhouet dat steeds in de verte visuele verbindingen met de rest van de stad schept. Hierna dachten we niet enkel meer in fysieke verbindingen maar evenzeer in visuele verbindingen de historische stad, om daarmee het Klevarie gebied zijn identiteit terug te geven en een onverbrekelijke verbinding met de stad tot stand te brengen. Om daarmee voort te bouwen op de wijze waarop Maastricht zich door de eeuwen heen laat waarnemen, afwisselend, besloten en perspectivisch tegelijk. Met de schematische analyse tekeningen willen we deze complexe ruimtewerking overbrengen. Het stad silhouet

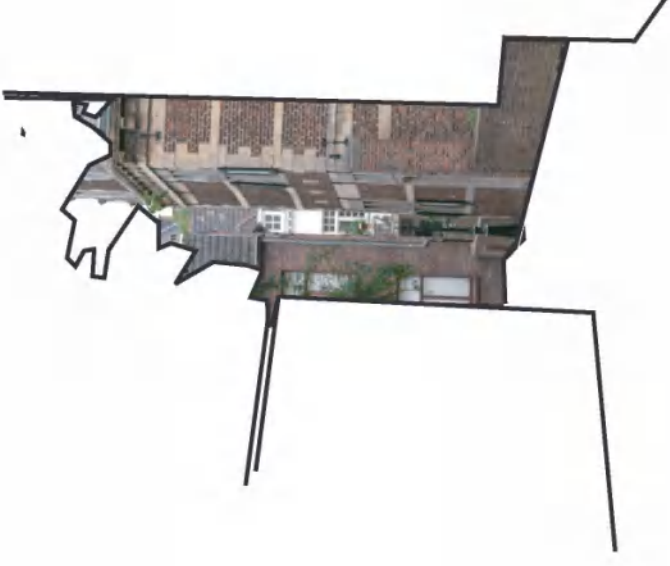


Perspectief in het stadspark gezien vanaf het klevarie terrein. De visuele betrekking tussen de stadsmuurfragmenten van het Klevarie terrein en van het Aldenhofpark.

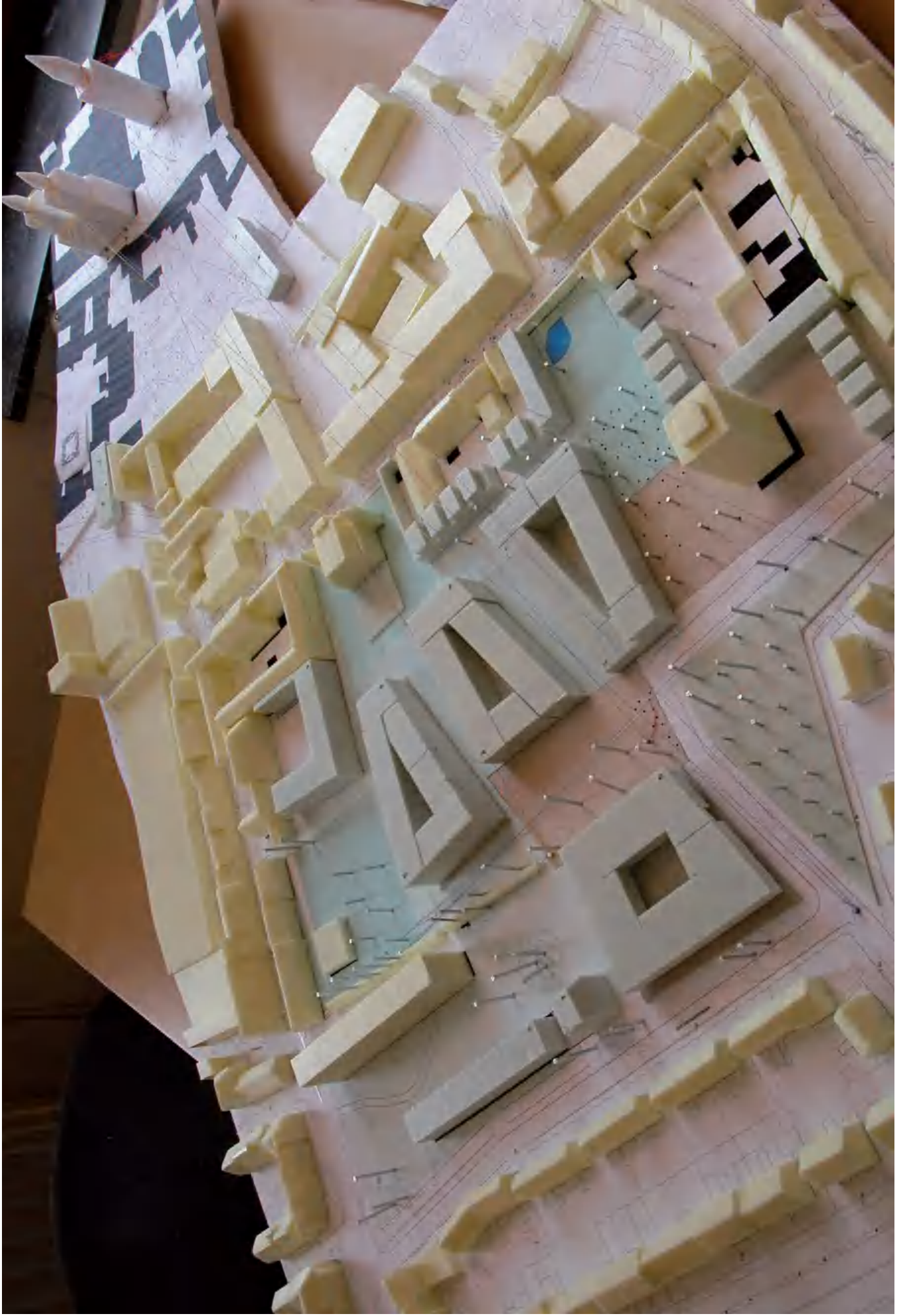
vanuit Klevarie gezien wordt bepaald door de torens van de Sint Servaas, de Sint Jan en het oude Gouvernemenent. De bouwhoogtes en de modellering van de nieuwe woonblokken werden vastgesteld aan de hand van een empirisch onderzoek naar de zichtbaarheid van de torens vanaf het Klevarie terrein. De rode lijnen op het vogelvluchtperspectief getuigen hiervan. Vanaf de oorsprong van de lijnenbundel is de zichtbaarheid altijd aanwezig. In de wintermaanden als de bomen kaal zijn is de ervaring alom aanwezig. Het is zoals Vermeer het schilderde in zijn straatje te Delft [1660]. We kijken van buiten naar binnen [inzicht] in het huis en tegelijk van buiten naar een ander buiten achter de poort en tegelijkertijd tussen de huizen door naar het silhouet van de stad [uitzicht].

We hebben dit fenomeen STADSGEZICHTEN genoemd, het thema van deze inzending.

11 08 05

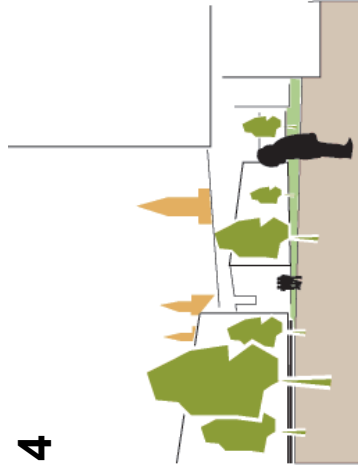
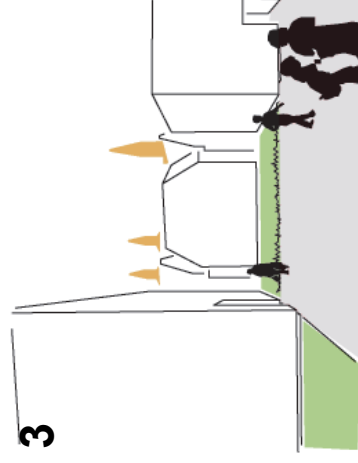
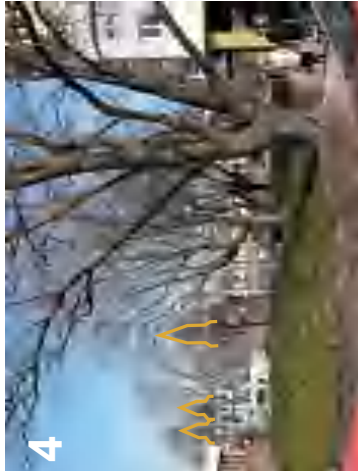
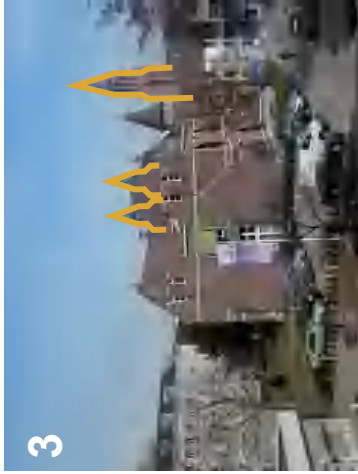
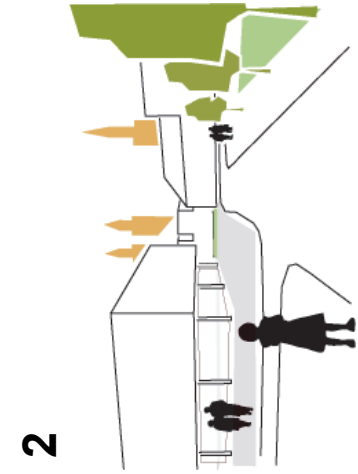
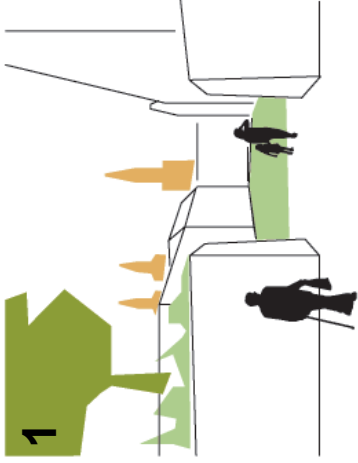
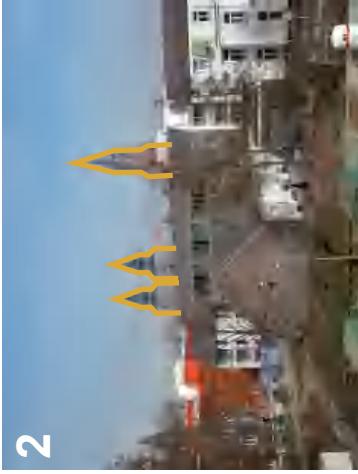
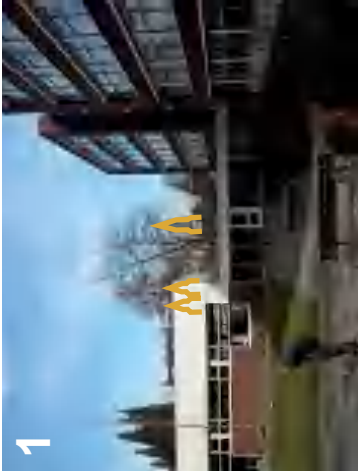


Stadsgezicht, 'in de diepte van de stad', met het huis op de Jeker en het Conservatorium.



maquette ten tijde van meervoudige opdracht waarin de werking van de zichtlijnen

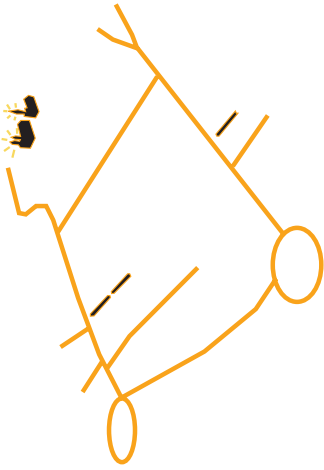
3.2 stadsgezichten



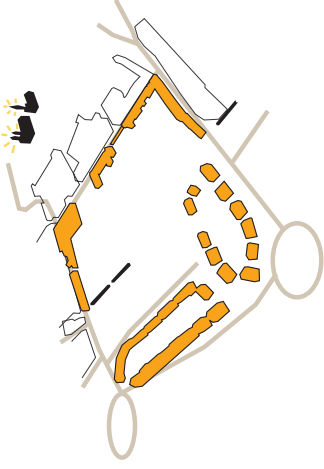
Empirisch onderzoek naar de zichtlijnen in verschillende jaargetijden (zomer 2005)



De anatomie van het stedenbouwkundig ontwerp van het Klevarieterrein



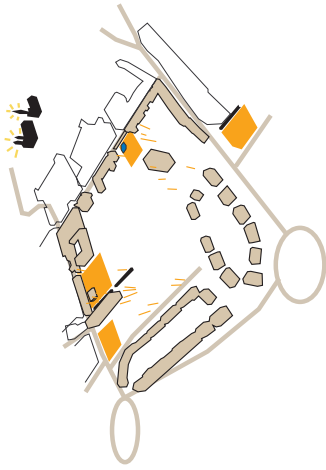
1. De basisstructuur van straten en de stadsmuur.



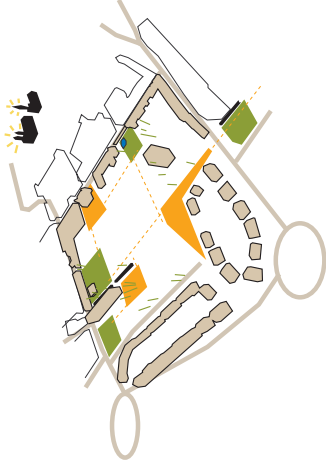
2. De bestaande bebouwing.



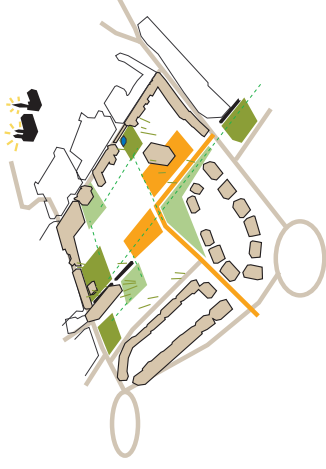
3. De te behouden objecten, als jonge - en/ of affectieve monumenten: Flat Aldenhof, Abrahamstook, St. Elizabethhuis, Polvertoren.



4. Te behouden monumentale bomen en parkachtige tuinen.



5. Het toevoegen van een groen entreegebied en het tot stand brengen van een groen netwerk.



6. Een definiëren van stedelijke ruimten en de ontsluiting van het terrein. Een visuele verbinding tussen



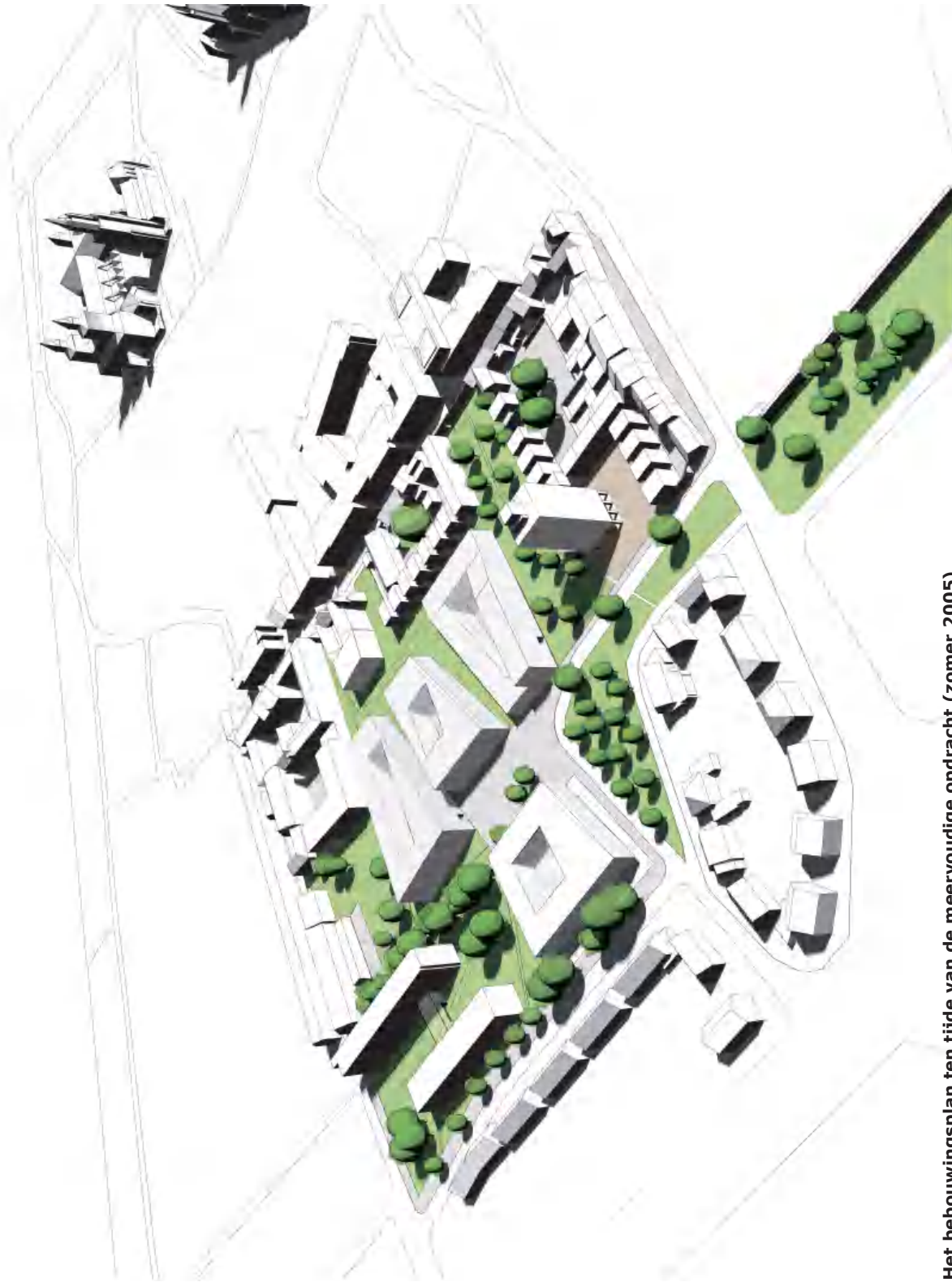
7. Het maken van bouwblokken en daarmee het verder definiëren van



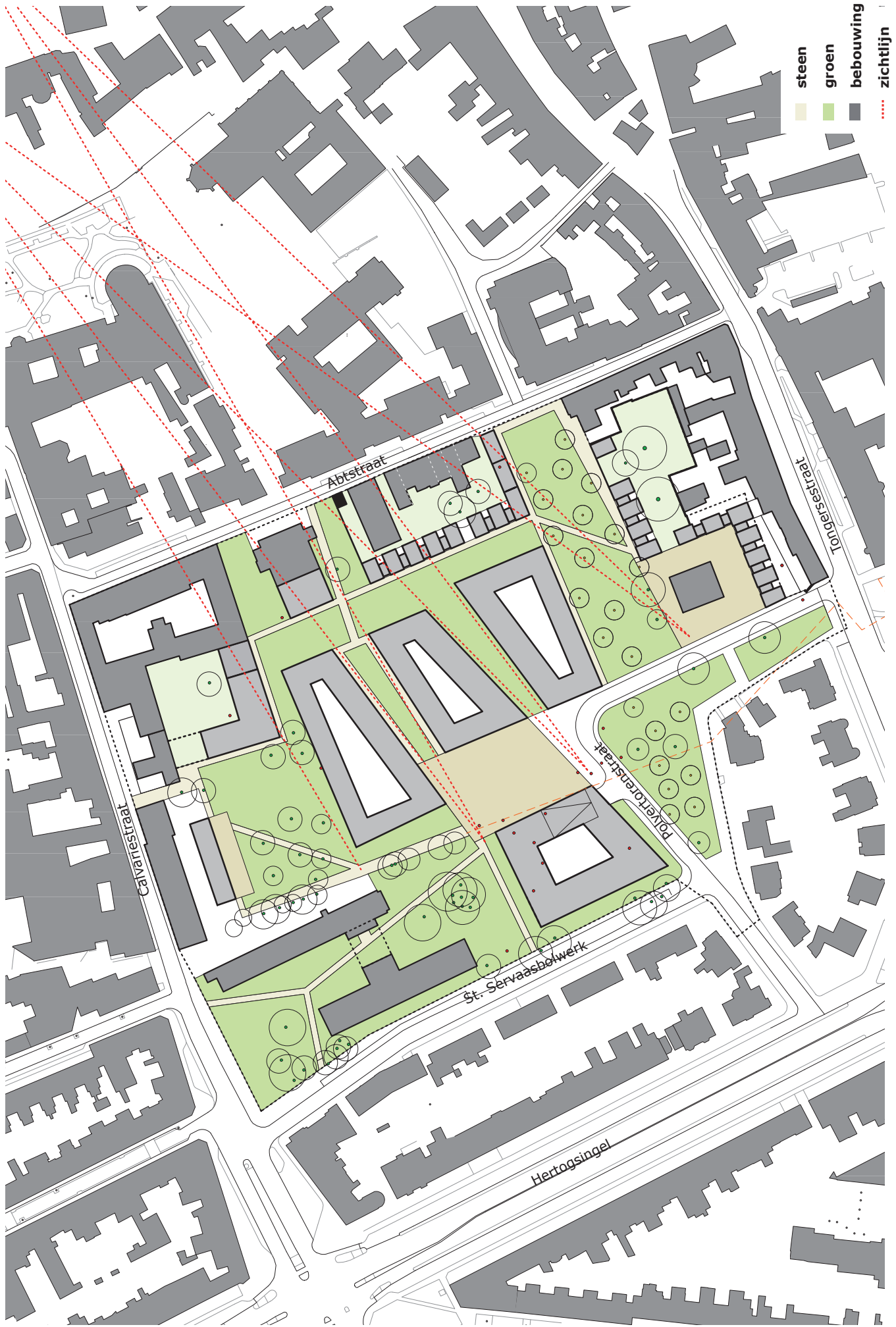
8. Het vastleggen van de maximale bouwmassa's die toegevoegd kunnen worden.



9. Het vormgeven van de nieuwe bouwmassa's en het scheppen



Het bebouwingsplan ten tijde van de meervoudige opdracht (zomer 2005)



3.3 stedenbouwkundig plan

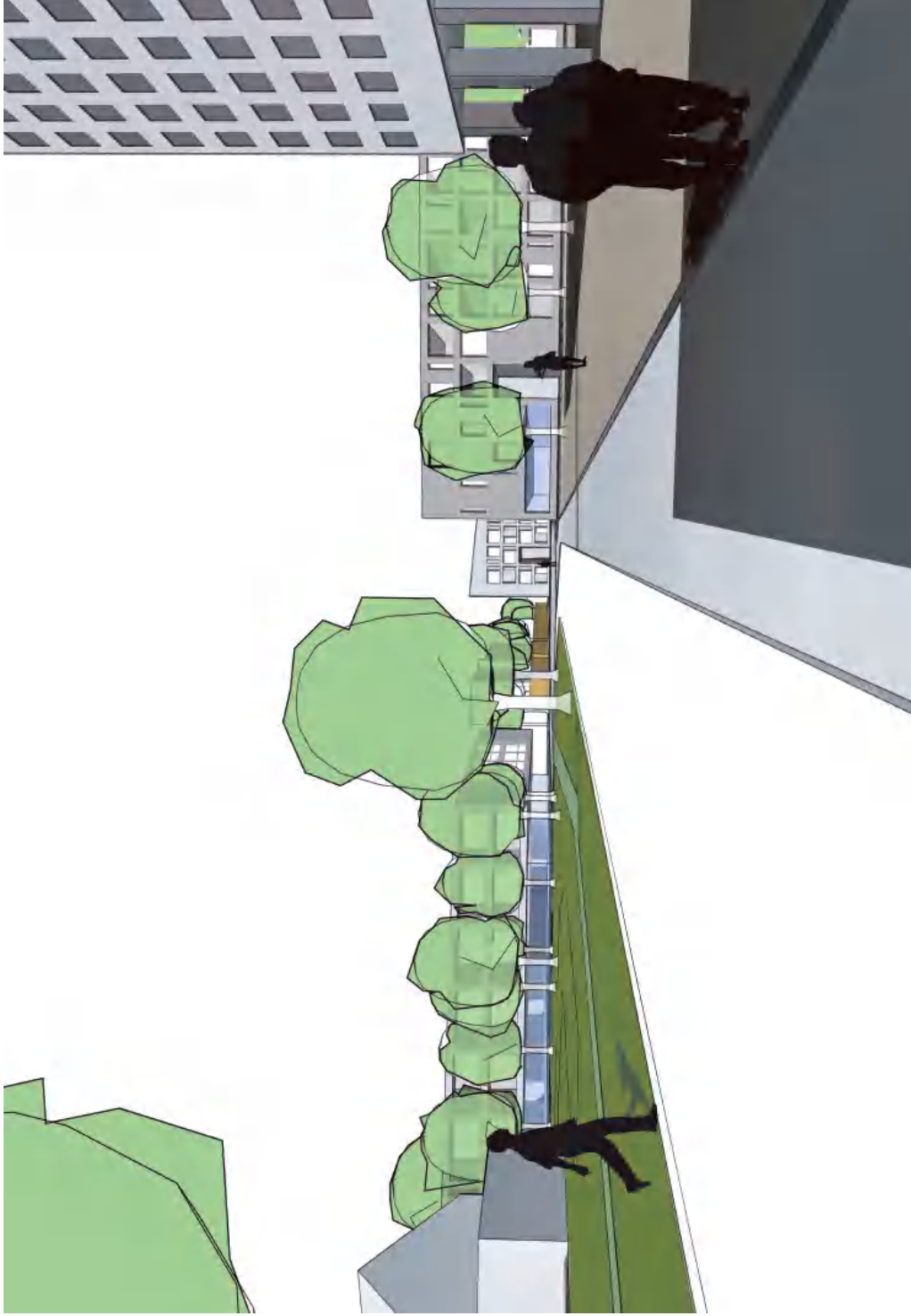
Een zichtas richting de binnenstad

De toegang tot de binnenstad vanuit de singels wordt zowel bij de Calvariestraat als bij de Tongersestraat ingezet met een verbreding van de straat die steeds smaller wordt naarmate men afdaalt in de stad richting de Maas. Ons nieuwe Polvertorenplein wordt gemarkeerd met de bestaande Panoramatoren (Polvertorenflat) die de overgang naar de binnenstad inluïdt met een uitroepteken. (daarom staat hij daar zo goed). Het plein representeert op royale wijze de nieuwe entree tot het gebied Klevarie, dat verder in een enfilade (op elkaar volgende ruimten) van groene tuinen opgedeeld is. Het plein met de toren knoopt de historische bebouwing, de voorstedelijke villa's en het stadspark met de overblijfselen van de omwalling aan elkaar; met doorzichten naar de kerktorens en de singels. Van hieruit kan je door de opeenvolgende tuinen via het Elisabeth huis naar Abrahamslook lopen of via een tweede route richting Aldenhof flat langs het stadswaifragment. Het is dan ook geen besloten plein in de traditionele zin maar een plaats waar de historische binnenstad aan de groene singelgordel wordt gebonden, met vele onverwachte "blikbeziehungen": een (half-)versteend tapijt in het park.



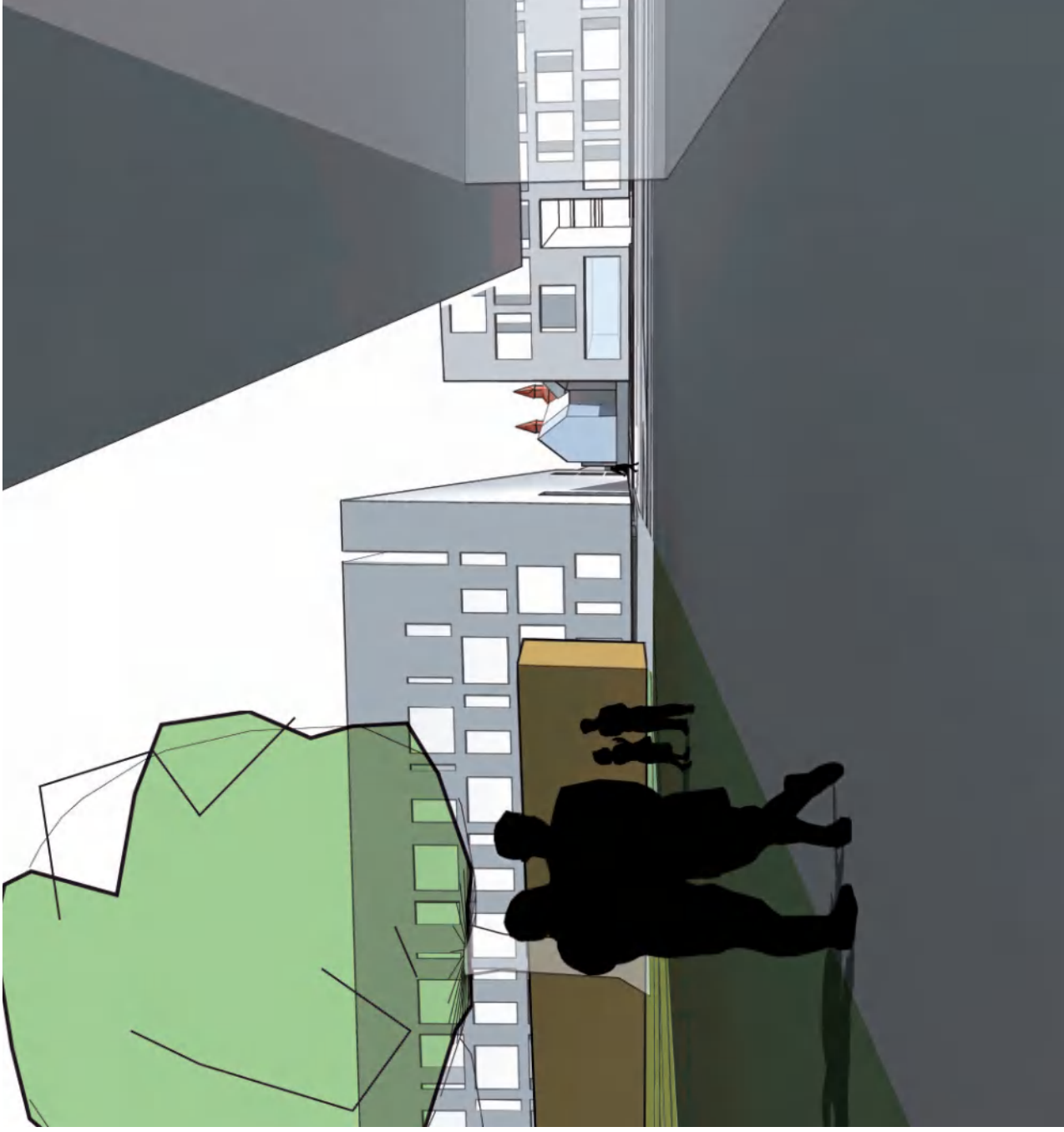
Een zichtas vanuit het park richting Calvariestraat; daar waar voorheen de stadsmuur liep.

De twee fragmenten van de stadsmuren kunnen niet meer met elkaar verbonden worden door een hedendaagse reconstructie te maken van de muur, zonder de geschiedenis geweld aan te doen. In hun gefragmenteerdheid kunnen ze nu alleen nog visueel met elkaar verbonden worden. De as tussen het Aldenhofpark het en de flat Aldenhof wordt door het plan heen opgespannen als een brede voornamelijk groene strook. De hoofdontsluiting van het terrein vindt via de Polvertorenstraat langs deze as plaats, de toegangen tot de binnenhoven van de woonblokken liggen eraan, de entree van het Atriumgebouw en de afrit naar de parkeergarage zijn er eveneens aan gekoppeld. Halverwege de 'groene as' in het verlengde van de ontsluitingsstraat en bezijden het nieuwe 'Polvertorenplein' ligt een stenen ruimte waar al deze ingangen op uit komen. Op de groene as ervaart men de stadsgedichten richting de kerktorens, de singels en het stadspark het sterkst als geregisseerde stadsgedichten. De locatie wordt hiermee in de stad Maastricht verankerd. De ruimtelijke inscenering van de nieuwe woonblokken samen met de bestaande gebouwen wordt hier één geheel. Op zeker moment kan men door een bres in de stadsmuur de as betreden of verlaten via een andere entree- of uitgangsruijme gevormd door het aangepaste Aldenhof. Men kan dan oversteken naar het Herdenkingsplein (en verder).



3.3 stedenbouwkundig plan

Stadsgezicht, blik in de diepte van de stad



Het straatje van Vermeer Het vervolg 2005-2008

Na het winnen van de meervoudige opdracht hebben we het stedenbouwkundige plan verder uit mogen werken. De bestaande bebouwing en de bestaande bomen zijn geïnventariseerd en het ontwerp is hierop afgestemd. Allereerst zijn er uitgebreide onderzoeken gedaan naar de bestemmingsmogelijkheden van de bestaande panden en de voorgestelde nieuwbouw. Aan de hand van deze gegevens konden de kosten en opbrengsten berekend worden, waardoor het programma van eisen van de Stichting Vivre ook in economische zin definitief vastgesteld kon worden. Het verkeer en het parkeren zijn bekeken, alsmede is de fasering van deze grote verhuisoperatie in kaart gebracht. Het tekenen werd constant afgewisseld met het rekenen.

Ondertussen kreeg de Polvertorenflat de status van een potentieel jong gemeentelijk monument en werd de Aldenhofflat aan de Calvariestraat benoemd tot jong rijksmonument, als representant van de wederopbouwperiode na 1945. (Laatstgenoemd complex is overigens het eigendom van Woningstichting Servatius en valt in feite buiten de plansituatie van Vivre. Enige opties voor de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden zijn evenwel meegenomen.)

De stedenbouwkundige intenties, die we ten tijde van de meervoudige opdracht onder het motto 'Stadsgezichten' samengevat hebben, zijn gedurende het uitwerkingsproces verder ontwikkeld. Het Klevarie terrein, gelegen op de grens van de binnenstad en de singels kan interessante verbindingen tot stand brengen tussen het centrum en de buitenwijken; maar tegelijkertijd mag het besloten karakter van Klevarie en zijn oorsprong als 'kloosteruin', niet verloren gaan.

De uitgangspunten van de zichtassen zijn er nog steeds. Recapitulerend: Allereerst is er een verbinding ontworpen komend vanuit het stadspark en lopend richting Calvariestraat, waarlangs door de aanwezigheid van enige overblijfselen, het historische verloop van de omwalling ervaren kan worden. Haaks op deze lange lijn geeft een tweede as die vanuit de Polvertorenstraat in de richting van de Abtstraat loopt, over een brede groenstrook heen, een zicht op het silhouet van de binnenstad. Om dit te bewerkstelligen hoeven geen nieuwe doorbraken gemaakt te worden. De muur die de Klevarietuin van de Abtstraat scheidt blijft gewoon behouden. Een pad leidt naar een bestaande poort die te zijner tijd open zal staan en breed genoeg is om de verbinding met de Abtstraat tot stand te brengen. Maar de locatie wordt meer nog met de stad

verankerd door de visuele verbindingen die uitzicht geven op het silhouet van de torens van Maastricht. De besloten tuin is met het stadsgezicht verbonden, maar blijft een van de verborgen stille plekken die tot de rijkdom van de stad behoren. Die zich pas in tweede instantie laten ontdekken en waar een rustig woonmilieu zich in het hectische stadscentrum geïmplanteed is. Dat is de les die we eerder toeschreven aan het 'het straatje van Vermeer' dat het leidende motief voor de verdere ontwikkeling van ons plan bleef.

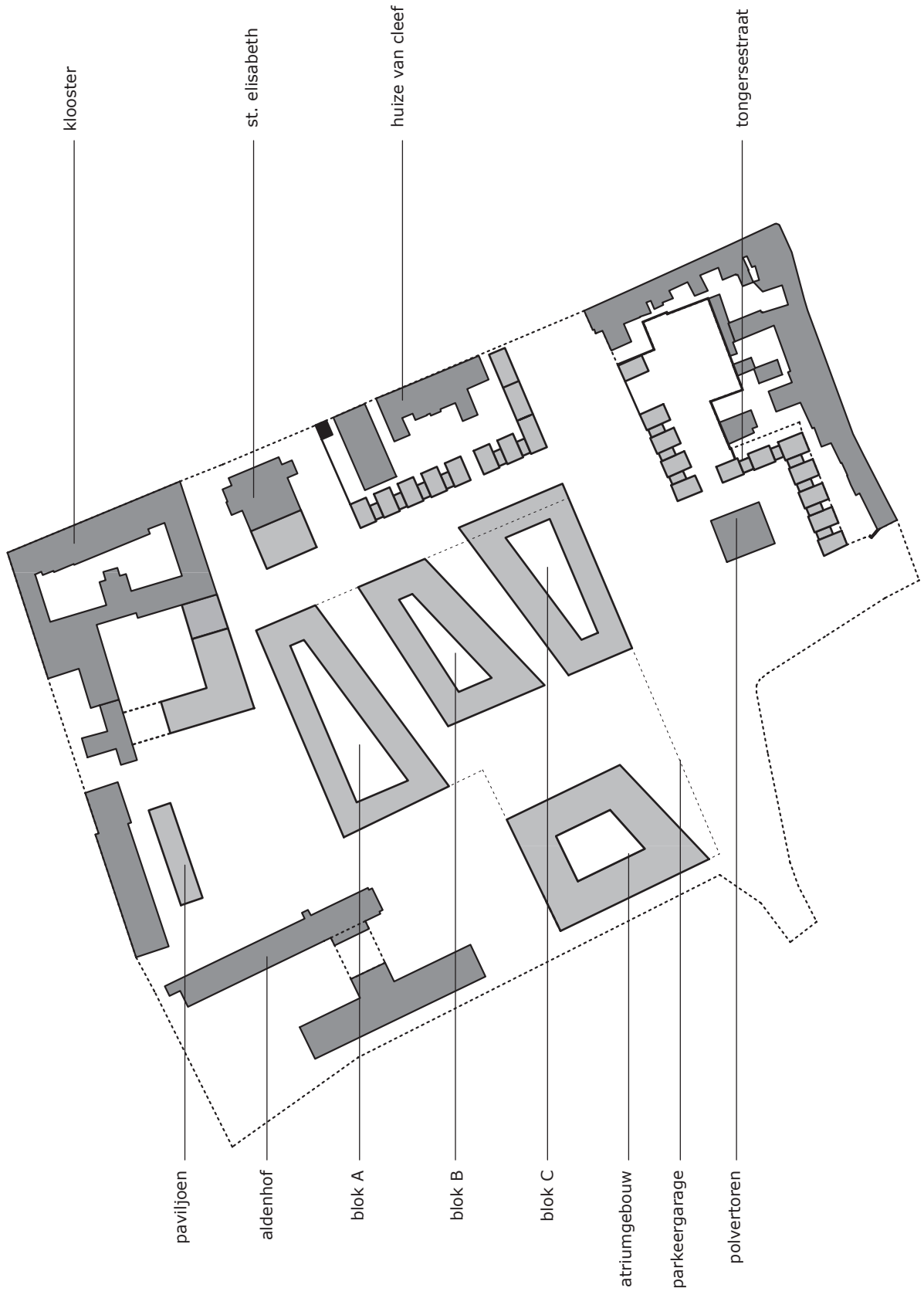
Het verhaal hebben we steeds opnieuw verteld. In vele studie modellen hebben we de werking van dit principe in ons plan onderzocht, vanuit een viertal belangrijke oriëntatiepunten op de locatie. Het verzicht en de oriëntatie dient vanzelfsprekend opgenomen worden in het stedenbouwkundig ontwerp, dat daarnaast ook nog moet inspelen op andere eisen die eraan gesteld worden, het mag geen dwangmatige formaliteit worden. Een stadsgezicht is hier altijd een fragment en nooit een volledig panorama. Een tweede leidraad in het plan waren de opeenvolgende groene plekken op het terrein, die met elkaar verbonden worden. Een 'enfilade' of rondgang door kleine parken en tuinen, waaraan direct gewoond wordt. De belangrijkste bestaande bomen blijven gespaard, want er wordt hoofdzakelijk nieuw gebouwd op plaatsen waar eerst afgebroken wordt. Naast stadswoningen introduceren we kleine bouwblokken, die door hun ligging in het park een steenachtige binnenhof krijgen en direct aan het groen grenzen. De consequentie van het 'omgekeerde' bouwblok, waarbij de straat binnen en het groen buiten ligt, is dat de privé buitenruimten altijd binnen het blok moeten liggen opdat het park collectief en openbaar blijft en niet door tuintjes geprivatiseerd wordt. De conventionele woningtypen uit de catalogus kunnen hier dan ook niet toegepast worden. De stedenbouw stelt een aantal vragen die pas in de architectonische uitwerking opgelost kunnen worden.

De Gemeente Maastricht becommentarieerde onze ontwerpen. Zij vroegen aandacht voor de toegankelijkheid van het terrein, als openbaar gebied in het stadscentrum, een duidelijke route naar het centrum en men eiste dat één derde van het aantal woningen grondgebonden zou zijn en waarvan de voordeuren direct aan het openbare gebied zouden moeten grenzen.

Het centrale plein tussen de nieuwe bouwblokken is door meerdere voetgangers

en fietspaden met de randen van het terrein verbonden, om het gebied volledig doorwaadbaar te maken. De verbinding richting het Elizabeth tehuis aan de Abtstraat zal de meest gebruikte route worden richting binnenstad. En langs deze route wordt het Klevarie terrein met het Lenculenhof terrein verbonden. Langs deze verbindingroute naar de stad zijn dan ook de voordeuren van de grondgebonden woningen gelegen, de oorspronkelijk groene tussenruimte krijgt hier meer het karakter van een (groene) straat. Verderop op Lenculenhof ontvouwt zich een nieuw panorama op de kerktorens, op fragmenten van de 1e stadsmuur en op kloostertuinen van 'de zusters 'Onder de bogen'. De kloostertuinen die als enclaves binnen de bouwblokken van de stad verschoolen liggen, worden meer en meer toegankelijk, maar dienen uitdrukkelijk hun eigen besloten karakter te behouden. Naast een grote mate van toegankelijkheid voorziet deze stedenbouwkundige opzet van het Klevarie terrein in de mogelijkheid om delen van het park tussen de woningen, in de nachtelijke uren te sluiten uit oogpunt van sociale veiligheid.







fase I

atriumgebouw en eerste deel par-
keergarage



fase II

blok A, B en C
tweede deel van de parkeergarage

3.5 fasering

In de inleiding hebben we de herhuisvestingsopgave die Vivre voorgenomen heeft, uit hun plan van aanpak geciteerd.

De eerste realisatiefase van het Klevariteirrein zal het bouwen van een herstel- en revalidatiecentrum met 90 bedden en een expertisecentrum voor zorgvoorziening zijn. Terwijl het bestaande klevariegebouw nog in gebruik is, zal op de locatie waar de huidige parkeerplaats is gelegen de eerste fase verrijzen. (Met de eerste fase van de ondergrondse parkeergarage 172 parkeerplaatsen) eronder.)

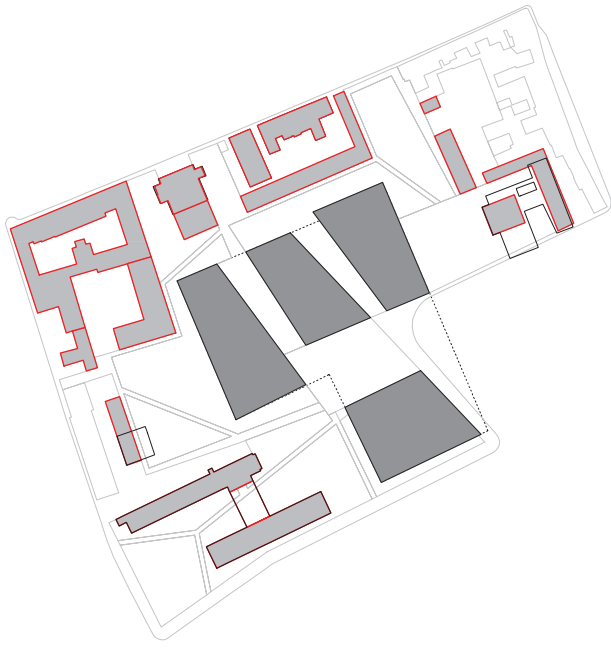
In de tussentijd verliest men de huidige parkeerplaats op eigen terrein. Een tijdelijke parkeerplaats kan gevonden worden achter het klooster aan de Abtstraat, waarbij de bestaande waardevolle bomen voor die periode beschermd moeten worden.

Het huidige klevariegebouw zal, nadat de bewoners opnieuw gehuisvest zijn, in één keer afgebroken worden.

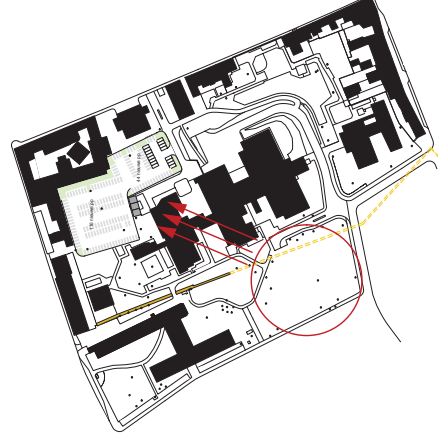
In de tweede fase kunnen dan de 3 nieuwe woonblokken (en het resterende deel van de parkeergarage met de overige 428 parkeerplaatsen) in één of meerdere bouwstromen gerealiseerd worden.

De scheidslijn tussen de bouwfases in de parkeergarage wordt gevormd door de loop van de historische stadsmuur. Wellicht kunnen ondergrondse overblijfselen aan de oppervlakte gebracht worden. (Zie ook de tekeningen op blz 96)

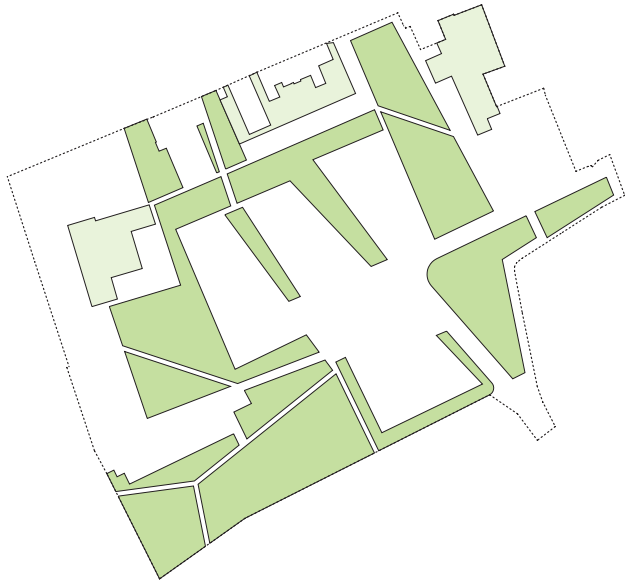
De overige gebouwen die langs de randen van het terrein liggen zijn niet aan de bovengenoemde fasering gebonden en kunnen onafhankelijk ontwikkeld worden. Waarbij de herbestemming van de Polvertorenflat pas kan beginnen nadat het St. Elizabeth tehuis als kantoor door de Stichting Vivre in gebruik genomen is.



fase III

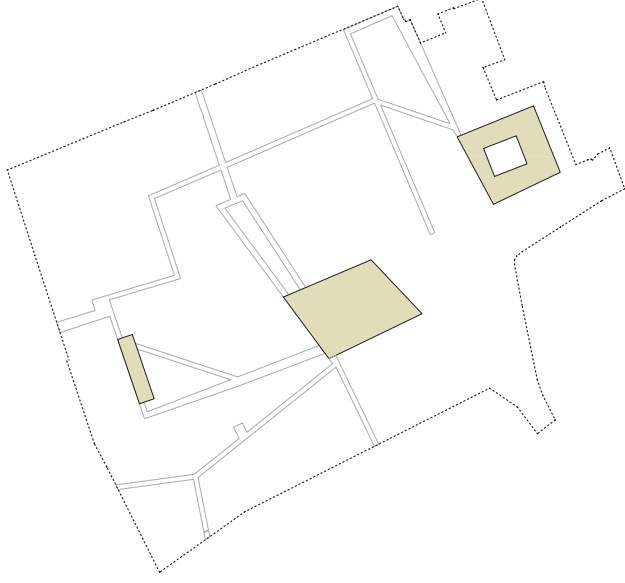


tussenfase van het parkeren van het parkeren achter het klooster



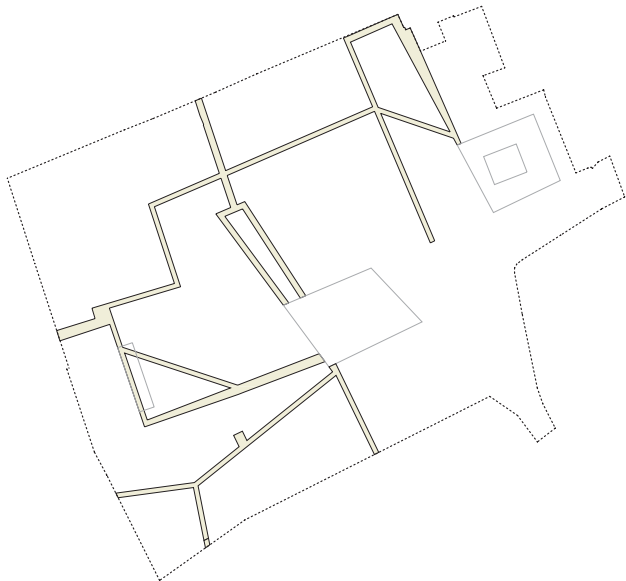
groen

- groene binnenterreinen van waaruit de woningen ontsloten worden
- openbaar groen de opeenvolgende parkjes



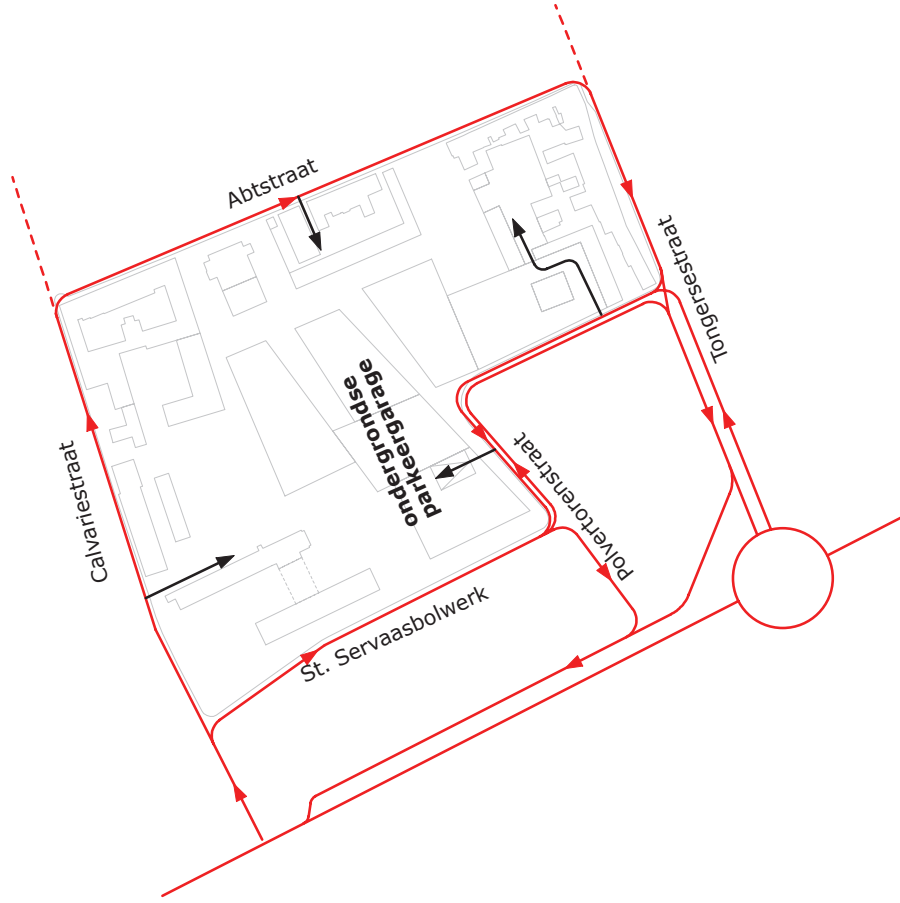
pleinen

- Stenen tapijten in het park; van boven naar beneden:
- Terrein van café abrahamslook
 - Het centrale plein; waar alle routes samenkomen
 - Polvertorenplein; aan de voet van de toren



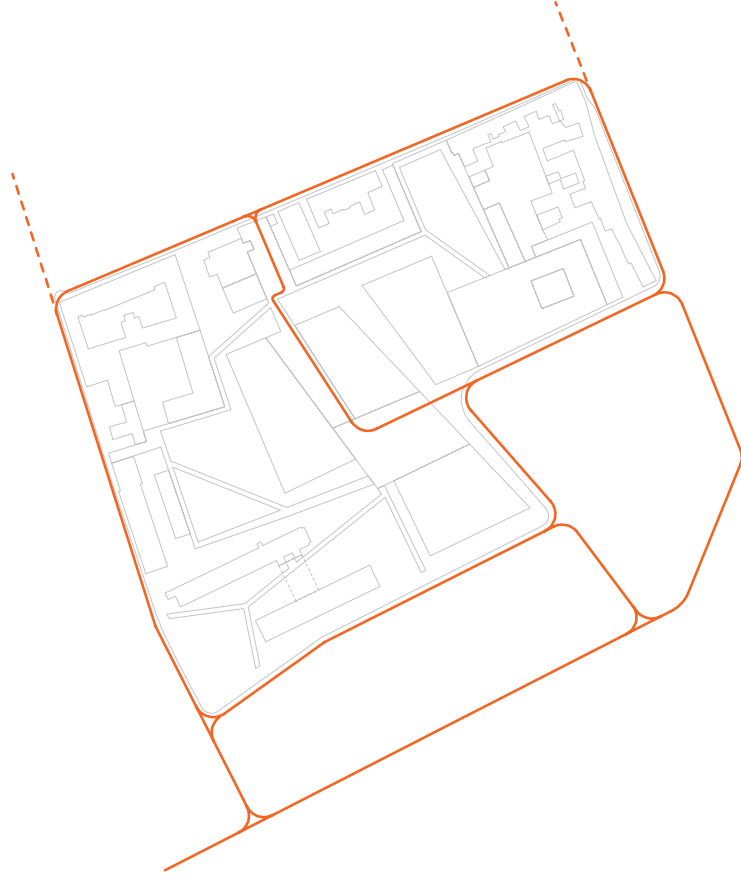
paden

De wandelpaden die de opeenvolgende parkjes met elkaar verbinden.



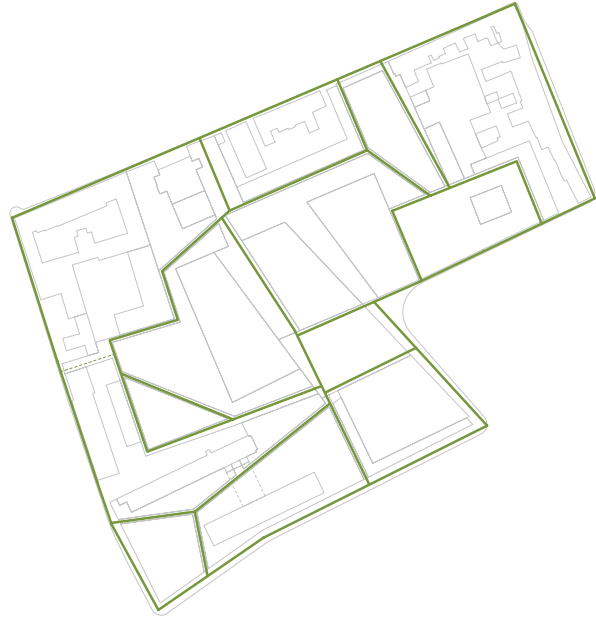
auto

De ontsluiting van het gebied met de auto en de inrit van de parkeergarage.



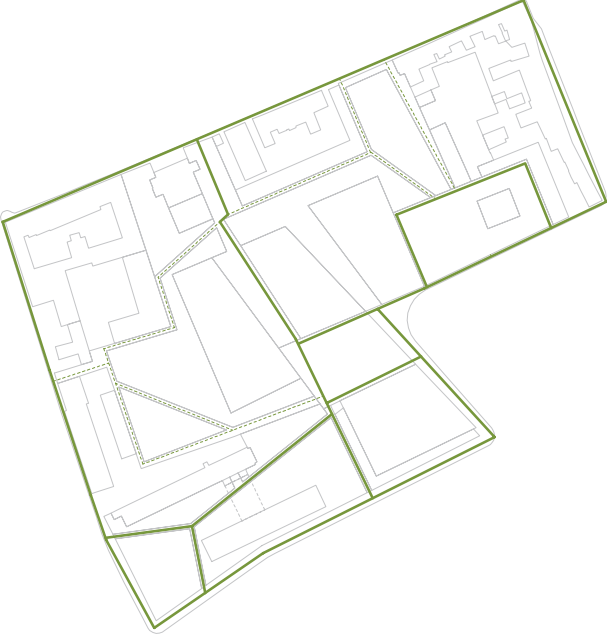
fiets

Het fietspad als kortere weg van en naar de binnenstad.



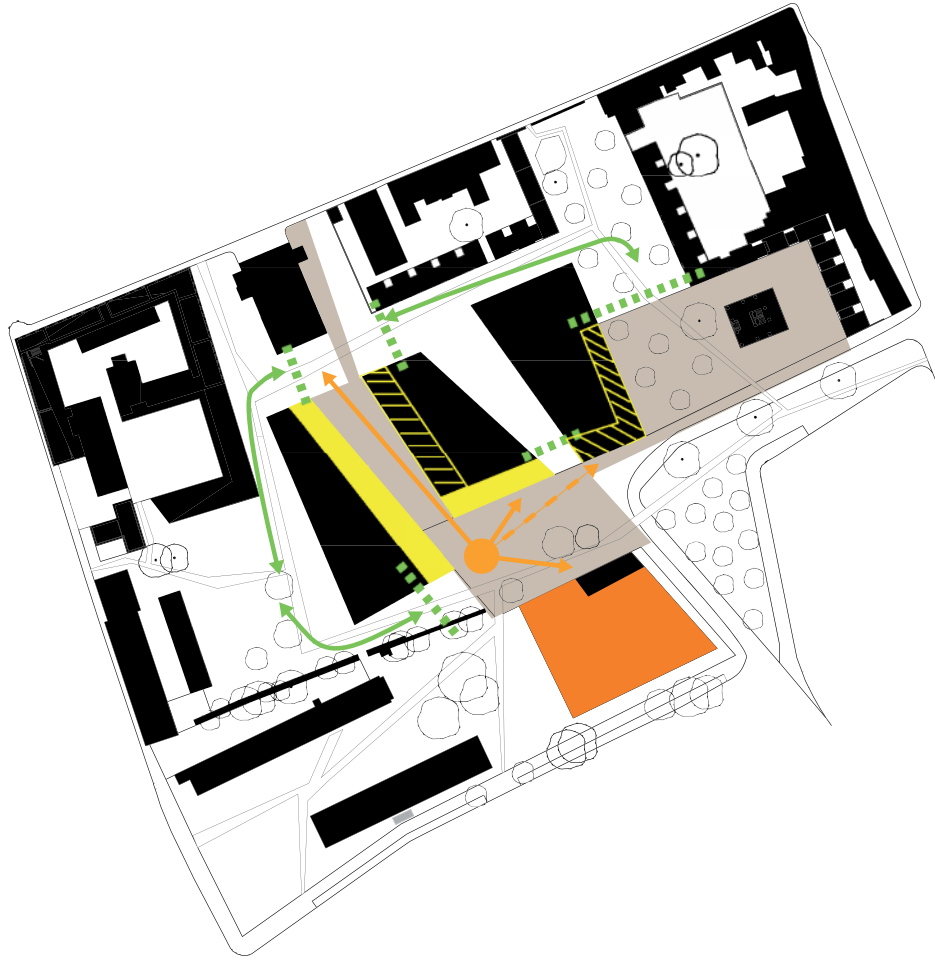
voetgangers overdag

De voetgangersroutes bij volledige openbaarheid van het terrein



voetgangers nacht

De voetgangersroutes die altijd openbaar toegankelijk blijven indien delen van het park in de nachtelijke uren afgesloten worden



zorg en welzijn gerelateerde functies

de mogelijke ligging van de zorg- en welzijn gerelateerde functies
 mogelijke afsluitingen van de delen van het park in de nachtelijke uren

- fietseroute
- expertisecentrum/revalidatiecentrum
- voorkeurs plaatsen
- ▨ mogelijke plaatsen

3.8 ligging van andere functies dan wonen

In het kader van de herstructurering worden op de locatie Klevarie ook enige aan zorg en welzijn gerelateerde functies ondergebracht. In het 'Plan van Aanpak' worden ze als volgt omschreven:

- een expertisecentrum/tweedelijns zorgvoorziening/herstel- en revalidatiecentrum.
- de zorg en dienstverlening aan zelfstandig wonenden. De faciliteiten op de locatie Klevarie vormen de uitvalbasis voor zorg- en dienstverlening aan zelfstandig wonenden in dit deel van de stad;
- Een dagbehandeling met een capaciteit van 25 plaatsen wordt op de locatie gehandhaafd.

De begane grond van de nieuwe revalidatiekliniek (voorheen het Atriumgebouw genoemd) is hiervoor gereserveerd. Het is evenwel ook denkbaar dat andere aan de zorg verwante dienstverleners zich op het Klevarieterrein willen vestigen.

Dit zou goed kunnen rond het centrale plein en in langs de verbindingroute over het terrein richting binnenstad.

De potentiële ligging van deze ligging laat goed zien waar het zwaartepunt van de openbare toegankelijkheid van het Klevarie terrein ligt. De aan elkaar geregen groene ruimten rond de bouwblokken worden door de verbindingroute naar de Abtstraat

Doorbroken. Hierdoor wordt het groengebied gedeeld. Beide parkruimten kunnen afsluitbaar gemaakt worden. Als openbare parkjes achter een hek dat in de avonden op slot gaat. Het wonen is dan rond een controleerbare collectieve buitenruimte gegroepeerd. In de uren van de dag staan de hekken open. De woningen blijven dan bereikbaar via de open(bare) hoofdverbindingen.

4.0 beeldkwaliteit openbare ruimte

4.0 beeldkwaliteit openbare ruimte

4.1 algemeen

4.2 groen

4.3 pleinen

4.4 paden

4.5 straatprofielen en inrichting openbare ruimte

4.6 impressies groen

4.7 vuilophaal



groene gordel om maastricht

4.1 algemeen

..... de groene gordel van het stadspark loopt door tot in Klevarie en eindigt daar. Maar deze continuering van het stadspark is in Maastricht nauwelijks bekend. Het klevarie gebied heeft een heel eigen sfeer en die moet, naast het streven naar meer samenhang met de stad, behouden blijven. Het poortje aan de Abstraat symboliseert op een mooie manier het hofachtige karakter van het terrein; het is binnen en buiten tegelijk. Het parkachtige karakter moet in ieder geval in tact blijven.

Ook staan er monumentale bomen en een stuk oude stadsmuur op het terrein. Elk gebouw heeft zijn eigen plekje, met eigen tuin. Ons idee was dat als je hier nog een aantal nieuwe tuinen aan toevoegt, je via een groen circuit als het ware van tuin naar tuin kunt lopen. Voor een nieuwbouwproject in de stad, is dan ook sprake van uitzonderlijk veel groen; zo'n vijftig procent van het terreinoppervlak. Daarbij blijven sommige stukken overigens steenachtig, zoals op het middenplein waar de zorg geconcentreerd is. De Polvertorenstraat komt een stuk naar achteren te liggen, waardoor een bredere entree met ook weer groen ontstaat.....
(uit de inspraakevaluatie)

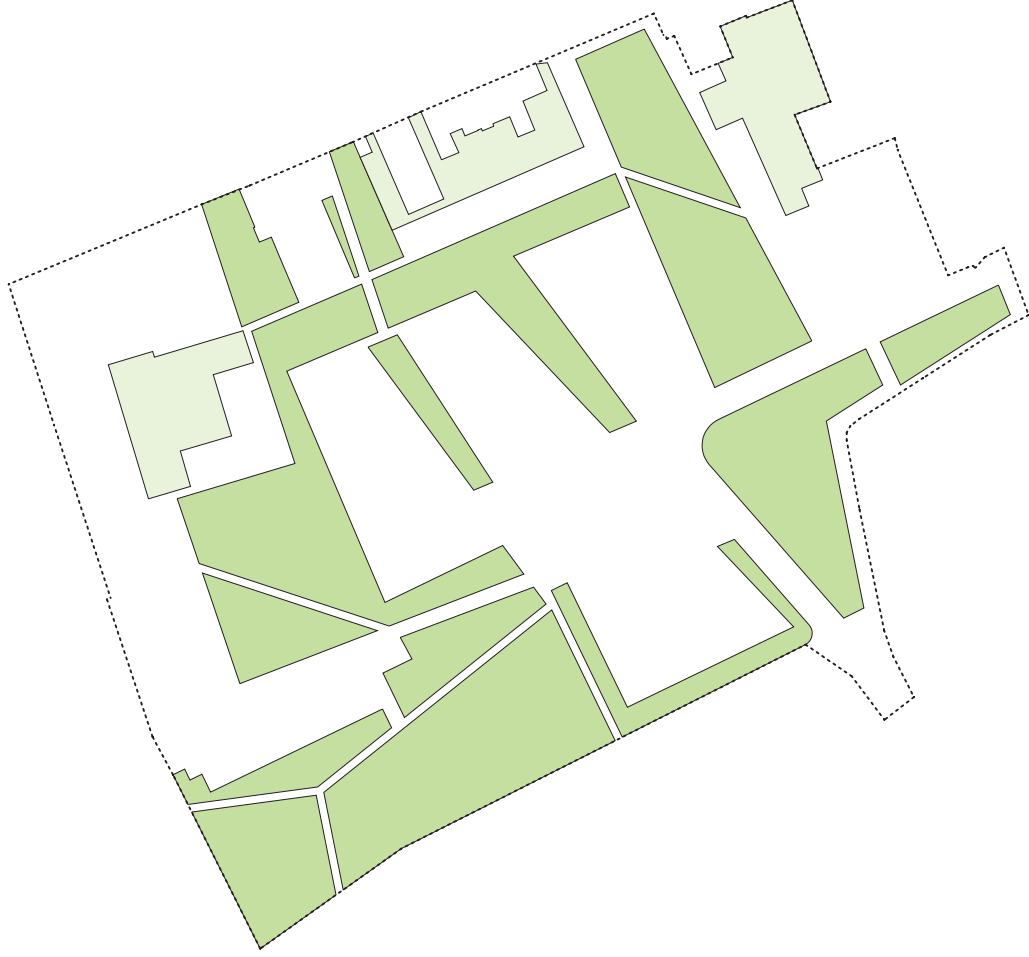




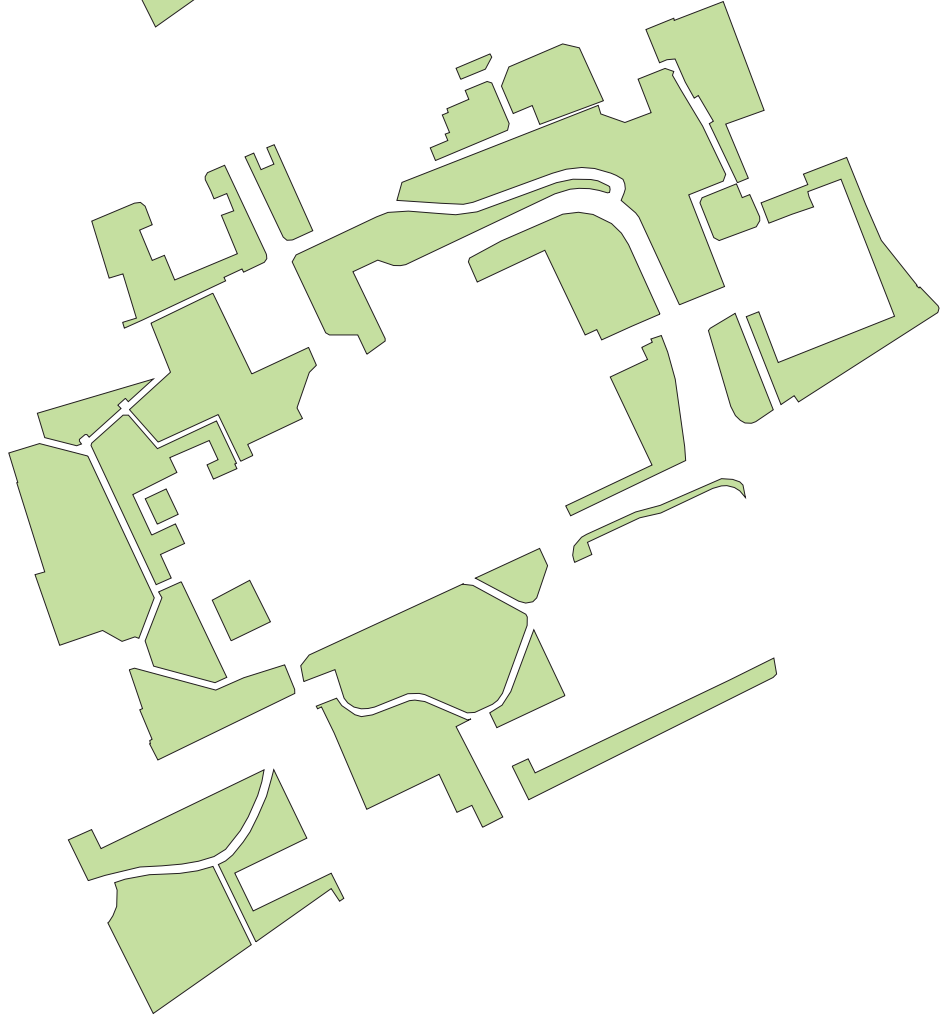
impressie vanuit bestaande poort aan de Abtstraat ;
nu een houten poort die het terrein afsluit

4.2 groen

Het groenoppervlak rond de huidige Klevariekliniek meet 19.443m². In de nieuwe situatie wordt dit 20.322m², een toename van 4.5%. In de bestaande toestand wordt het park sterk bepaald door de aan en afvoer naar de dienstfuncties van de kliniek in het souterrain, de hoogteverschillen in het huidige terrein komen hieruit voort. Het groengebied, dat in de loop der tijd is ontstaan, is ondanks de grote charme, in de huidige toestand in fragmenten uiteengevallen. In de nieuwe situatie wordt het hele terrein weer op één hoogtepeil gebracht en tot één geheel gemaakt, op een opgeschoond grondvlak. Waarbij een viertal grotere plantsoenen tot één geheel worden samengebonden door kleinere groene 'tussenruimten'. Op de volgende bladzijden is te zien hoe dat de bestaande, soms monumentale, bomen, gehandhaafd blijven en aangevuld worden met nieuwe bomen. Aan de planvorming ligt een bomen inventarisatierapport ten grondslag. (uitgevoerd door Groenplanning 22 08 2005). Een aantal bomen (hieronder bevinden zich geen monumentale of unieke exemplaren) dienen te worden gerooid voor de bebouwing. Het herplaatsen op het terrein kan is hierbij een optie. Achter de bestaande woningen aan de Tongersestraat, hoek Abtstraat staat een zeer waardevolle Ginkgo boom, in de nieuwe situatie komt hij centraal op de groene binnenhof te staan, die de bestaande en de nieuwe huizen hier gaan vormen. Tussen de huizen door blijft het zicht op de Ginkgo vrij vanuit het park, als één van de 'Stadsgezichten'. De hoge bomen aan het St. Servaasbolwerk, aan de rand van de huidige parkeerplaats, die nu in het trottoir staan worden opgenomen in de groenstrook vóór het toekomstige revalidatiecentrum.

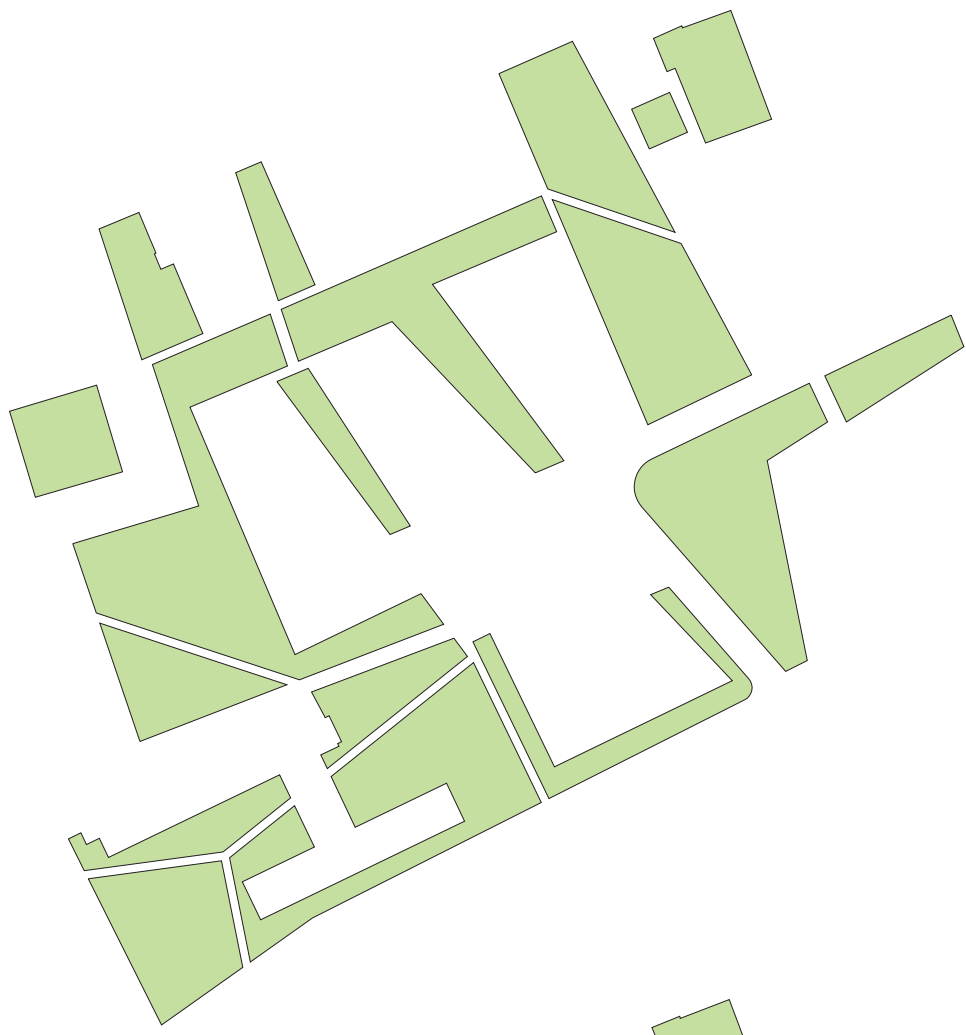


bestaande toestand

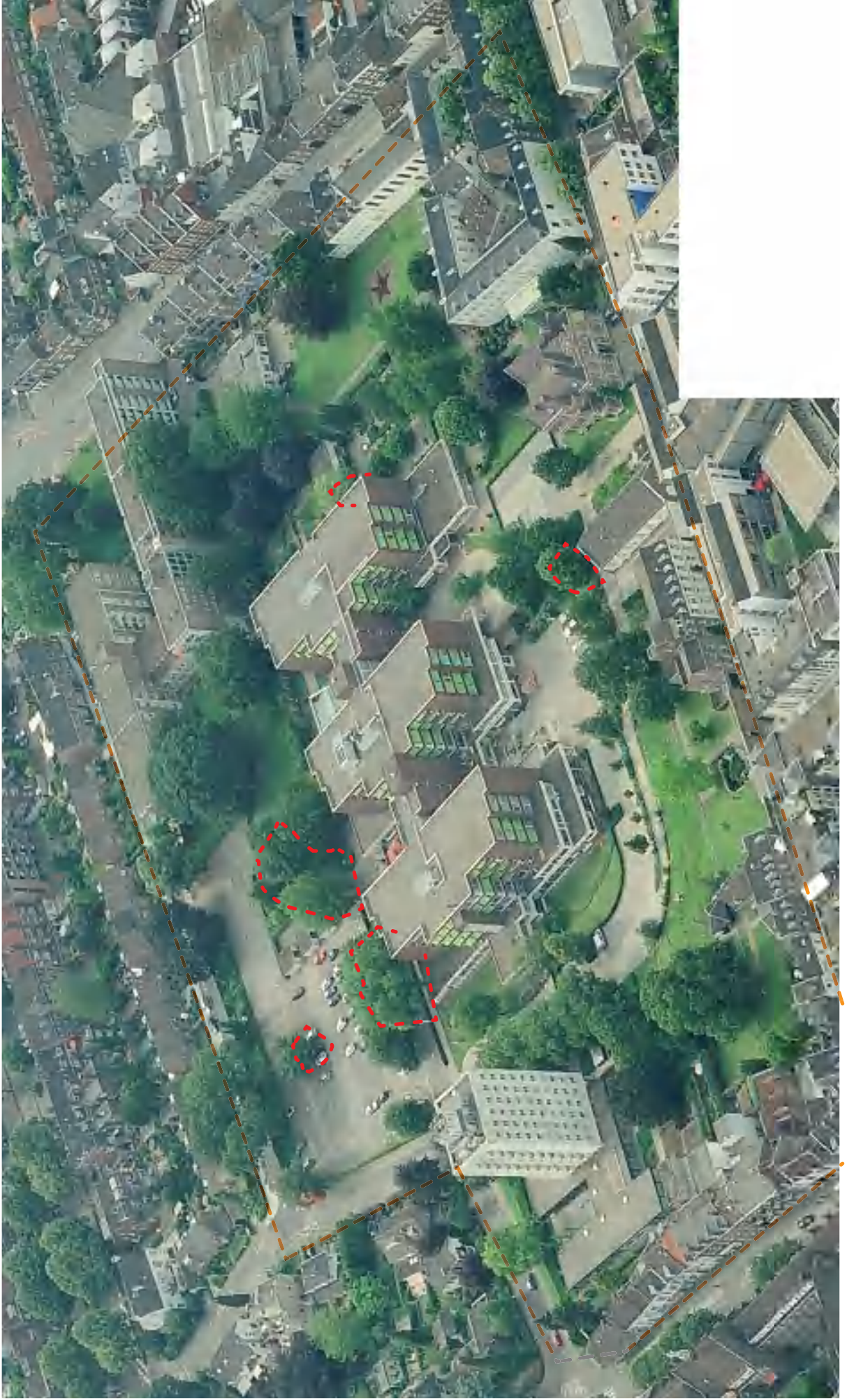


groenoppervlak bestaand: 19443,3 m2

nieuwe toestand



groenoppervlak plan: 20322,2 m2



luchtfoto klevarterrein met daarop de weg te nemen bomen



waardevolle boom

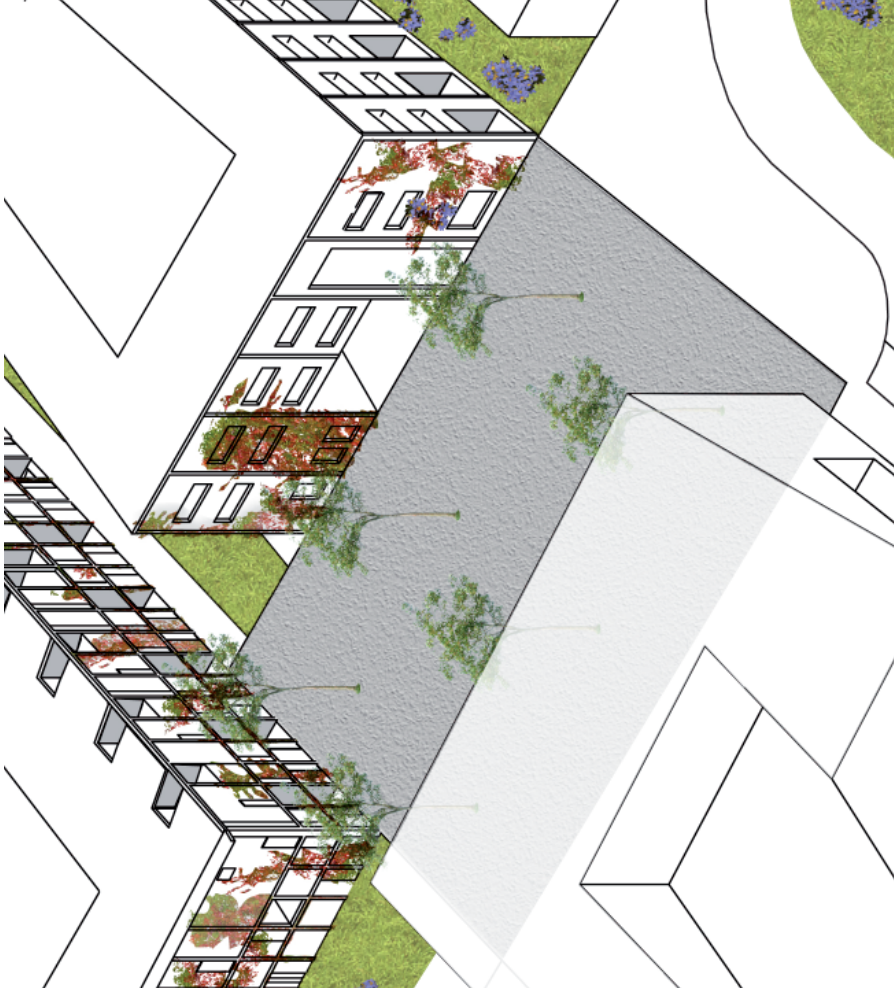


4.2 groen





Voorstel 1 voor de inrichting van het centrale plein: de pleinvloer met een natuurstenen bestrating in patroon met daarop 2 grote loofbomen. De wanden van de blokken die grenzen aan het plein kunnen "begroend" worden met klimplanten op de gesloten gevelvlakken. Hiermee willen we een bijzonder trait d'union tot stand brengen tussen een volledig steenachtig plein en het park eromheen. De drager of het rasterwerk waarin het klimgroen groeit is volledig geïntegreerd in het gevelontwerp. In het grondvlak boven de parkeergarage kunnen eventueel ook nog bomen worden toegepast om het bijzondere karakter van het plein te ondersteunen, maar deze zijn dan van een bijzondere soort. Het is siergroen en mag geen voortzetting zijn van de parkaanleg.



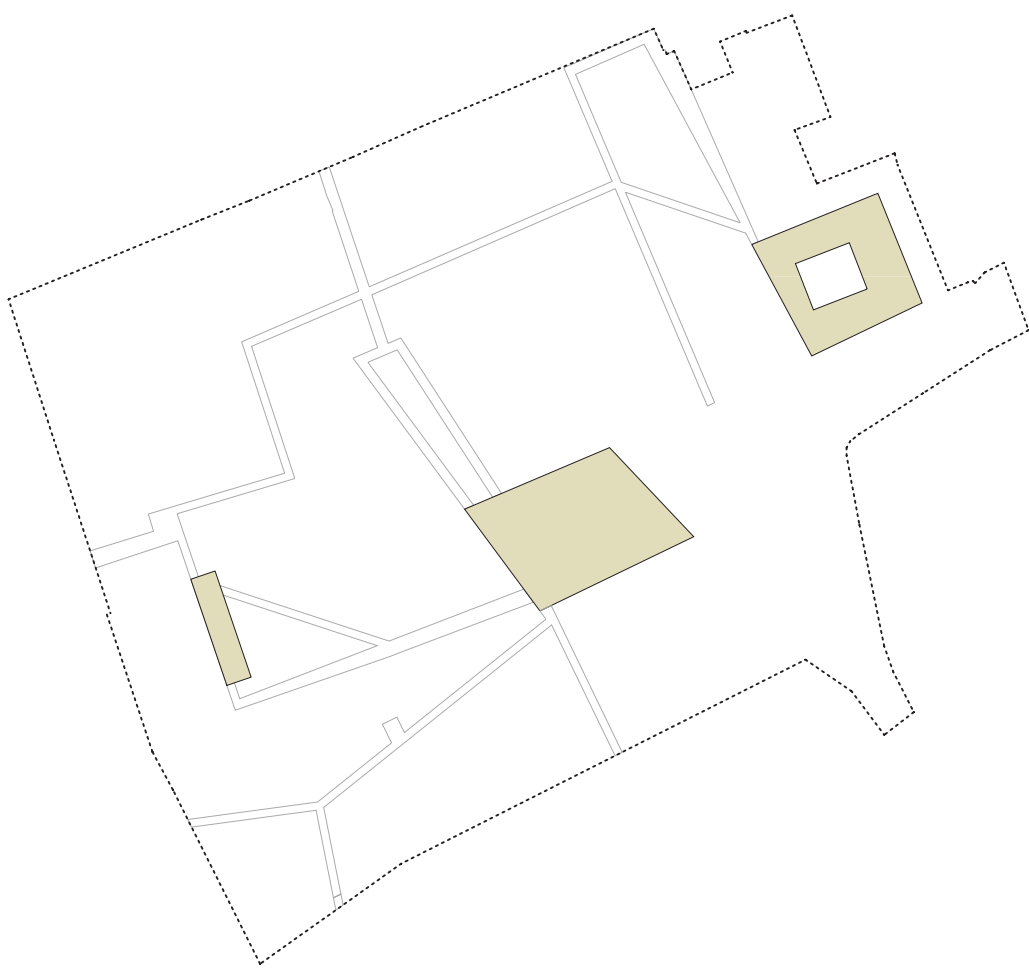
Voorstel 2 met zes kleinere bloesembomen. Het begroenen van de gevels kan bij de drie woonblokken een terugkerend thema worden.

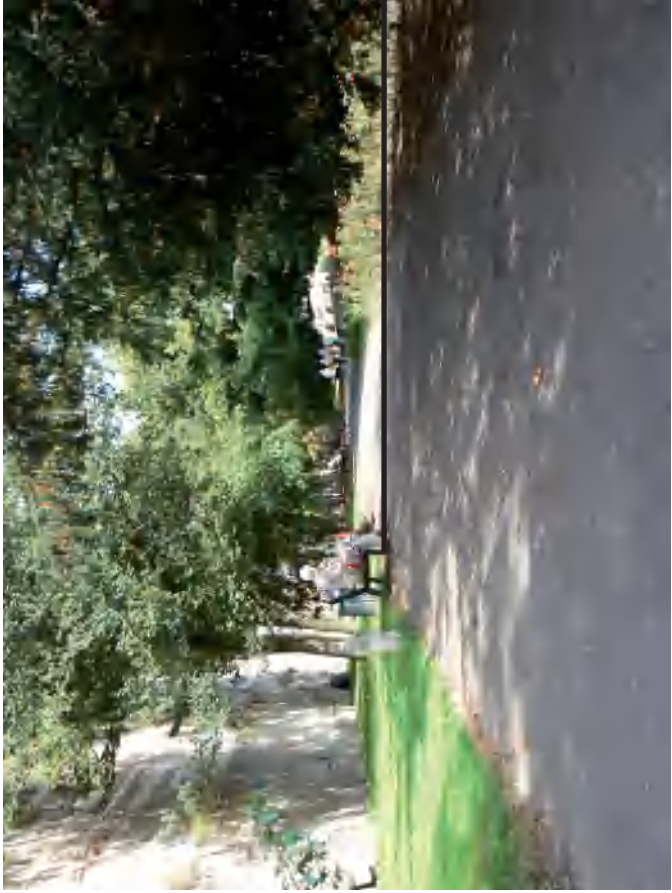
4.3 pleinen

De pleinen worden voorzien van een natuurstenen bestrating, (de hedendaagse import natuursteen maakt dit mogelijk). Elk plein krijgt een eigen en eensluidend bestratingsmateriaal en patroon om de coherentie tussen de openbare ruimtes te handhaven. Voor het overige dienen de paden en wegen en de parkachtige ruimte een directe voortzetting van het Maastrichtse stadspark te zijn.



Praag arch. J. Plečnik;
voorbeeld van een bestratingspatroon in
natuursteen in een geometrisch patroon





bankje met prullen-
mand

stadspark



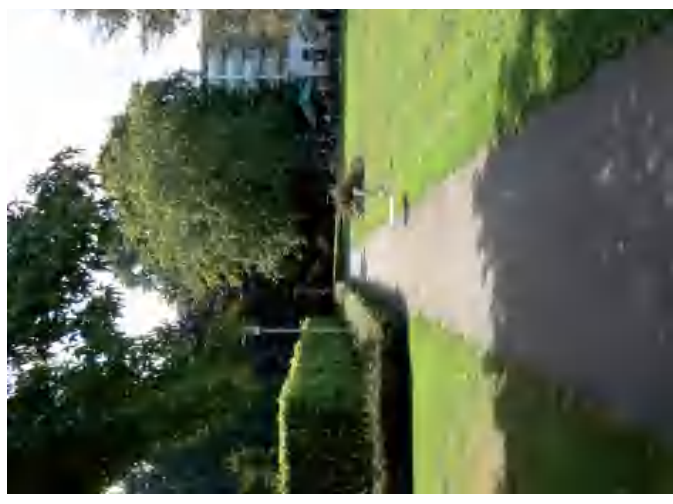
metalen border/ afscherming

bestrating van de paden

stadspark



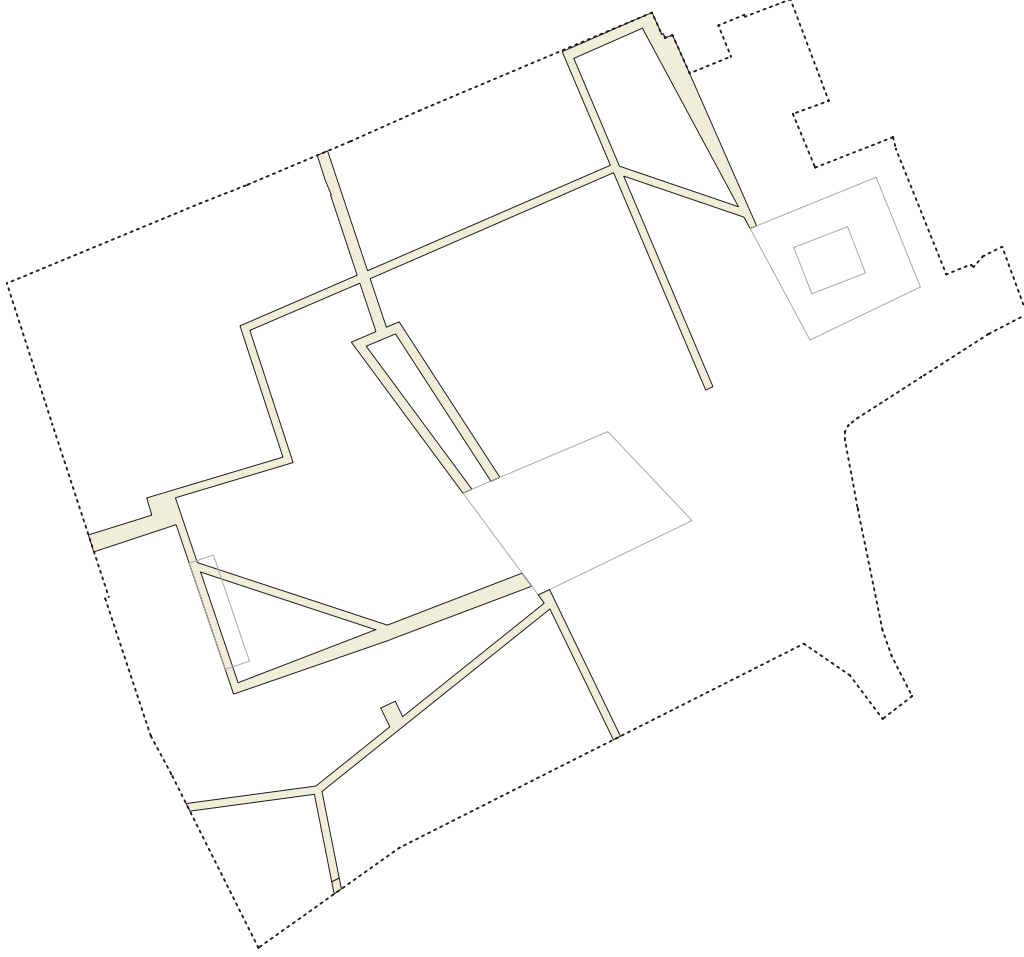
klevarie terrein nu



klevarie terrein nu

4.4 paden

De groene parkengordel rond de overblijfselen van de stadsmuren vindt zijn beëindiging op het Klevarieterrein. Daarom dient de uitmonstering van het stadspark voortgezet te worden in het nieuwe plan. De paden bestaan uit een asfaltaag ingelegd met split, net als in het park, zoals nu ook al aanwezig is op het klevarieterrein. Maar ook de stripstalen prullenmanden naast de hardstenen banken en de verlichtingsarmaturen worden in het nieuwe plan voortgezet. De opsluitingen van de paden bestaan bij voorkeur uit natuurstenen banden. Randen van perken of niet beloopbare groenvlakken worden afgeschermd met het bekende Maastrichtse stripstalen hekje die de borders afschermen. Hetzelfde geldt voor de bestrating van rijweg, stoepen en parkeerplaatsen; de inrichting van dit stadsdeel wordt doorgevoerd op het klevarieterrein. Er mag geen scheiding ontstaan tussen het binnenstadsdeel en de nieuwe woonwijk. Alleen de pleinen vormen een verbijzondering in het regime, zij krijgen hun eigen karakter.



profiel 1

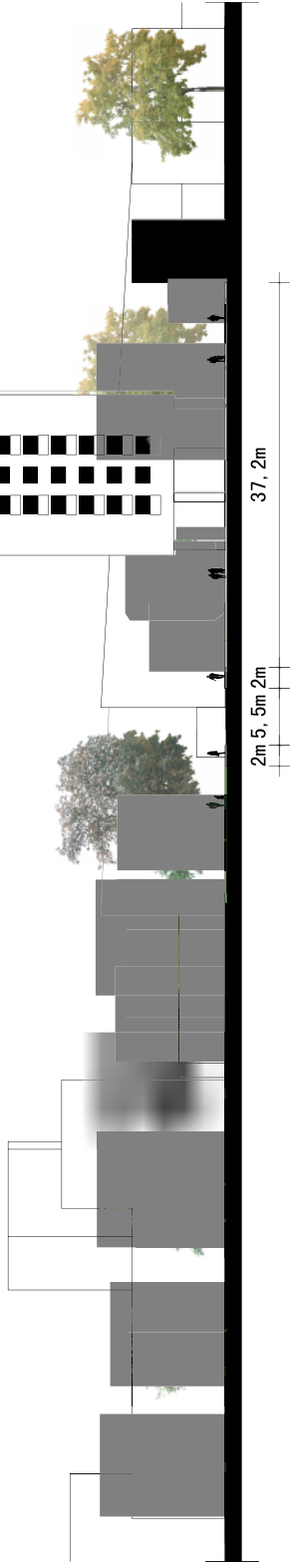
Doorsnede-profiel ter plaatse van de polvertorenstraat - hersteelkliniek



4.5 straatprofielen en inrichting openbare ruimte

profiel 2

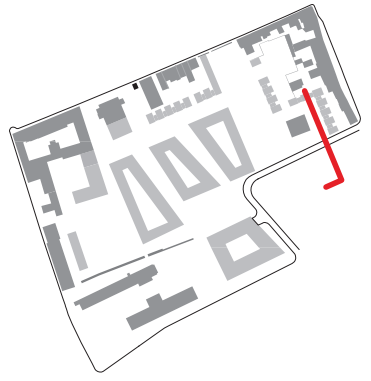
Doorsnede-profiel ter plaatse van de verlegde polvertorenstraat 'achter' de polvertorenkliniek



herstelkliniek

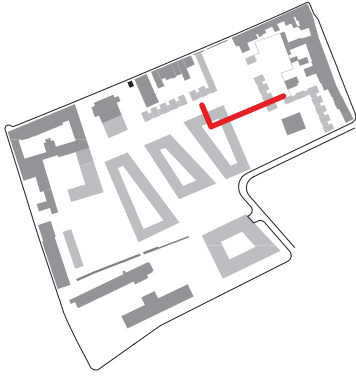


profiel 2



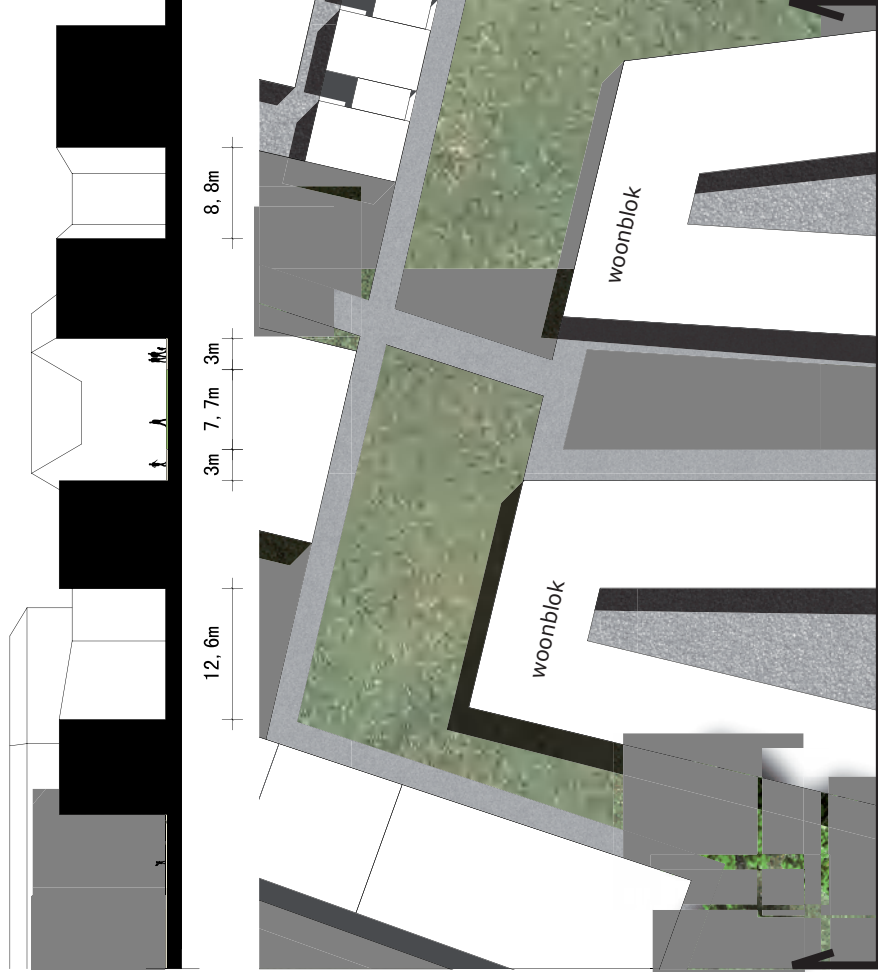
profiel 3

Doorsnede­profiel over de grondgebonden woningen en het woon­blok ter plaatse van de groenstrook Polvertorenstraat - Abtstraat



profiel 4

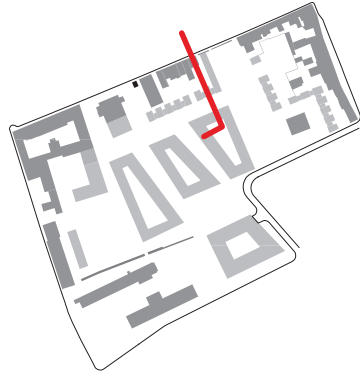
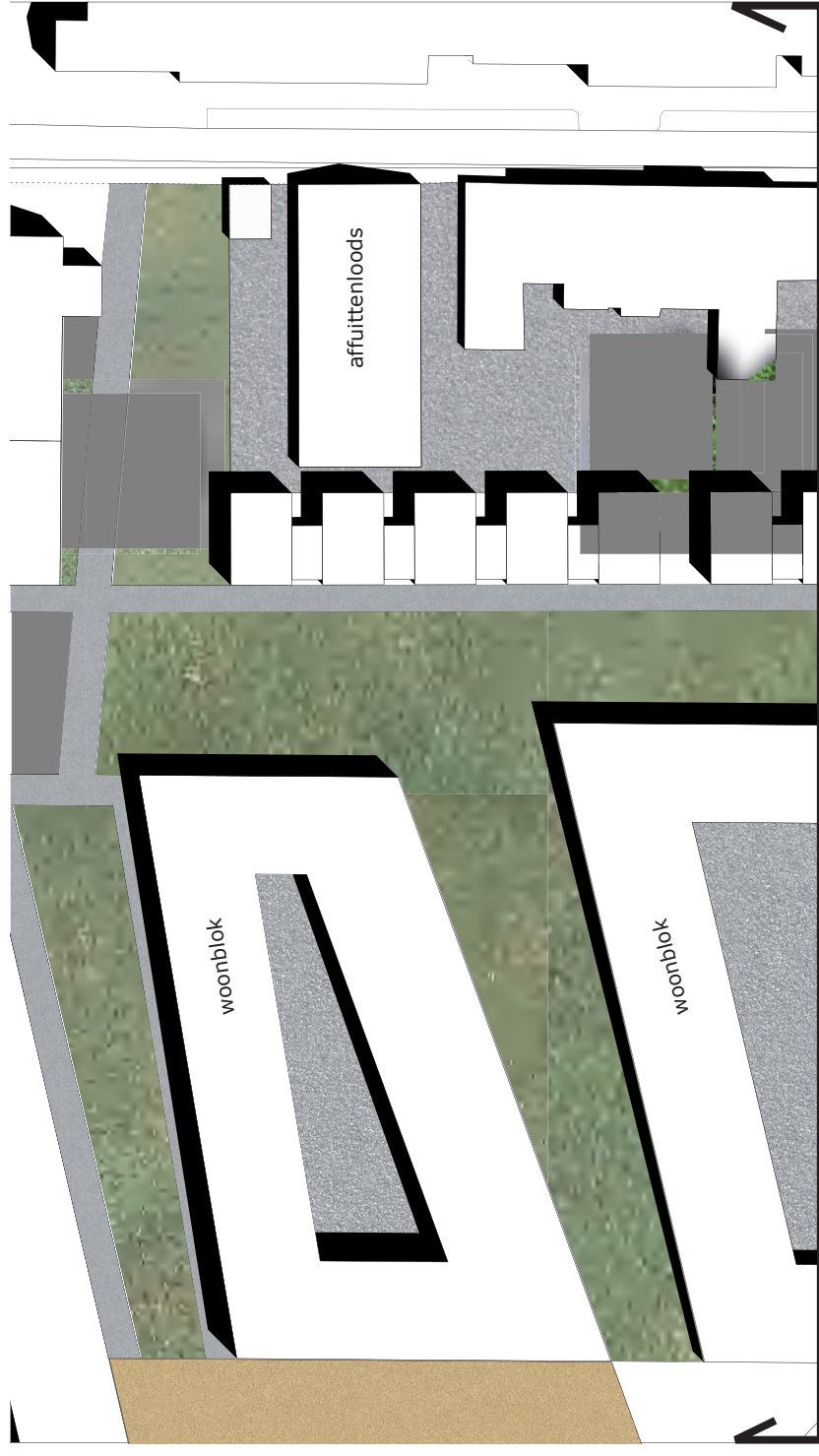
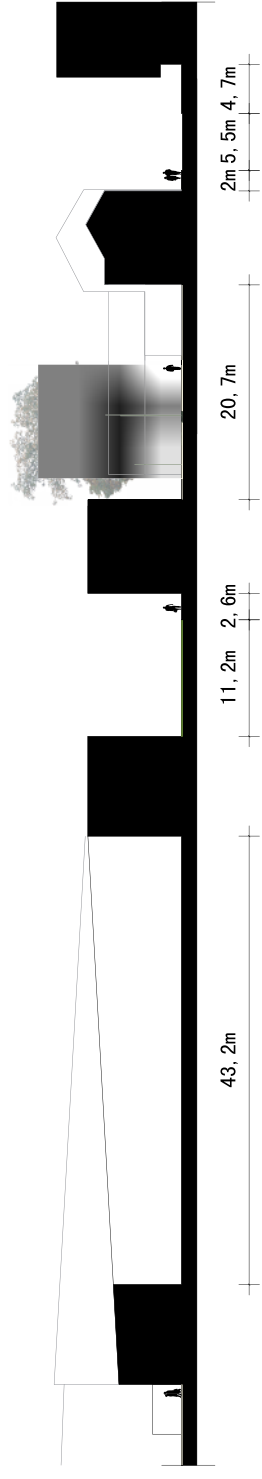
Doorsnede­profiel over de woon­blokken en het profiel van de ruimten tussen de woon­blokken.



4.5 straatprofielen en inrichting openbare ruimte

profiel 5

Doorsnedeprofiel ter plaatse van de Van Kleef
woningen aan de Abtstraat en de nieuwe
woonbebouwing



bestaand

Perspectief van de Polvertorenstraat (komend vanuit de Tongersestraat).



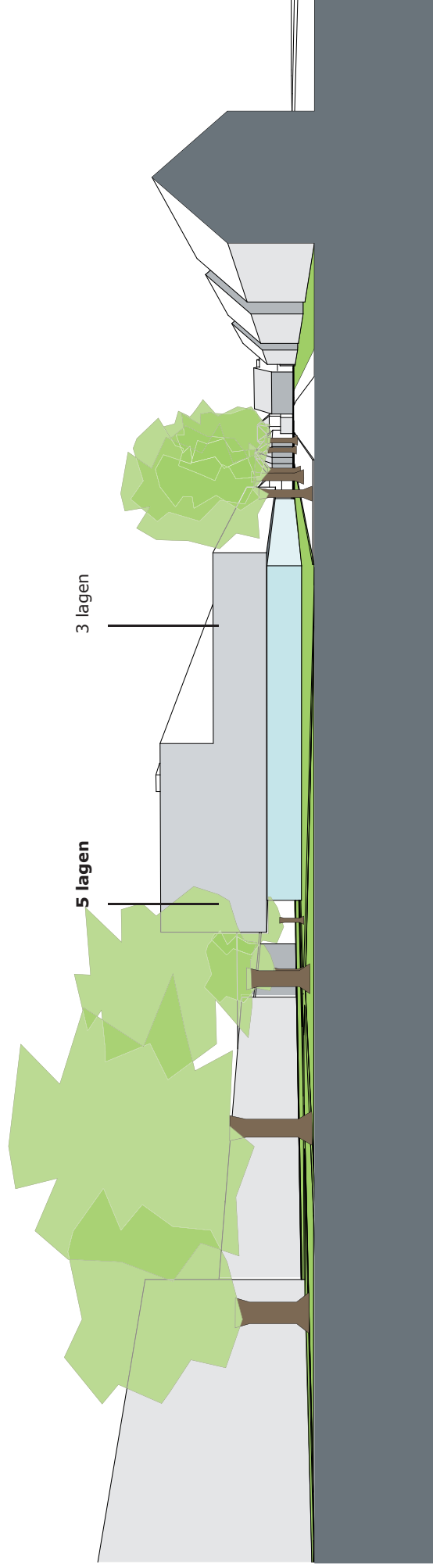
4.6 huidige en nieuwe situatie

nieuw

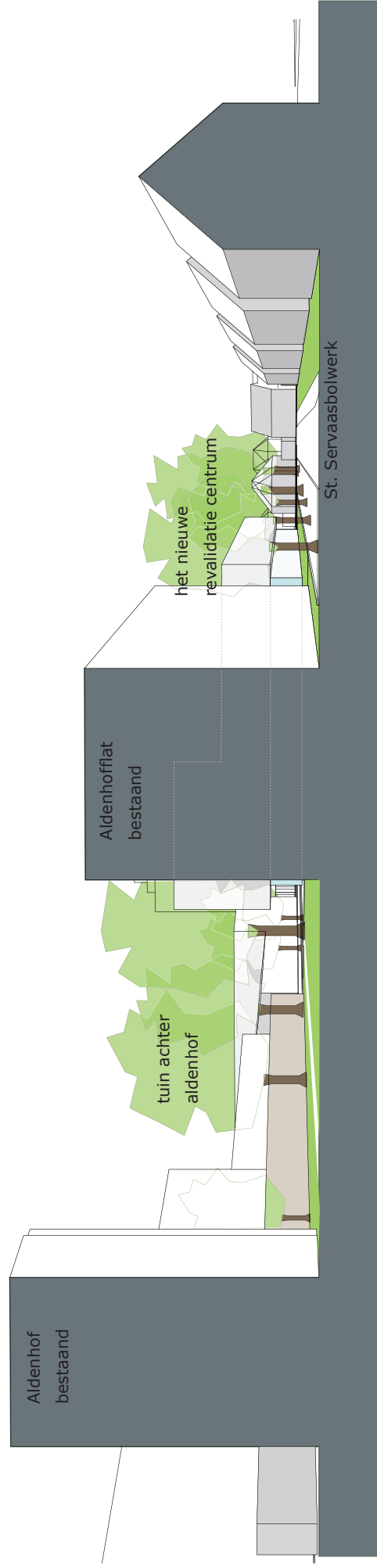
Perspectief van de Polvertorenstraat (komend vanuit de Tongersestraat). De lange as stadspark
- centrale plein - stadsmuurfragmenten - Calvariestraat



Doorsnedes St. Servaasbolwerk

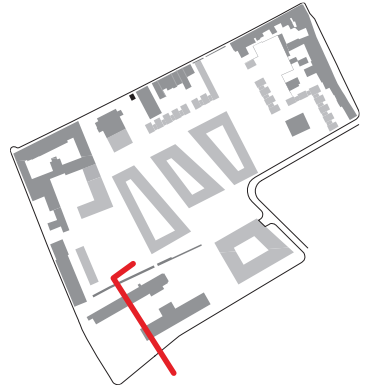


Doorsnede tussen het Aldenhofcomplex en de nieuwe revalidatiekliniek



Doorsnede tussen het Aldenhofcomplex en de nieuwe revalidatiekliniek

4.6 huidige en nieuwe situatie



huidige situatie - 'met parkeerterrein'



Polvertorenstraat bestaand
schaal 1:1000

4.6 huidige en nieuwe situatie

nieuwe situatie - met verlegde Polvertorenstraat



bestaand

Perspectief Polvertorenstraat (komend vanaf de Hertogsingel) richting Polvertorenflat



4.6 huidige en nieuwe situatie

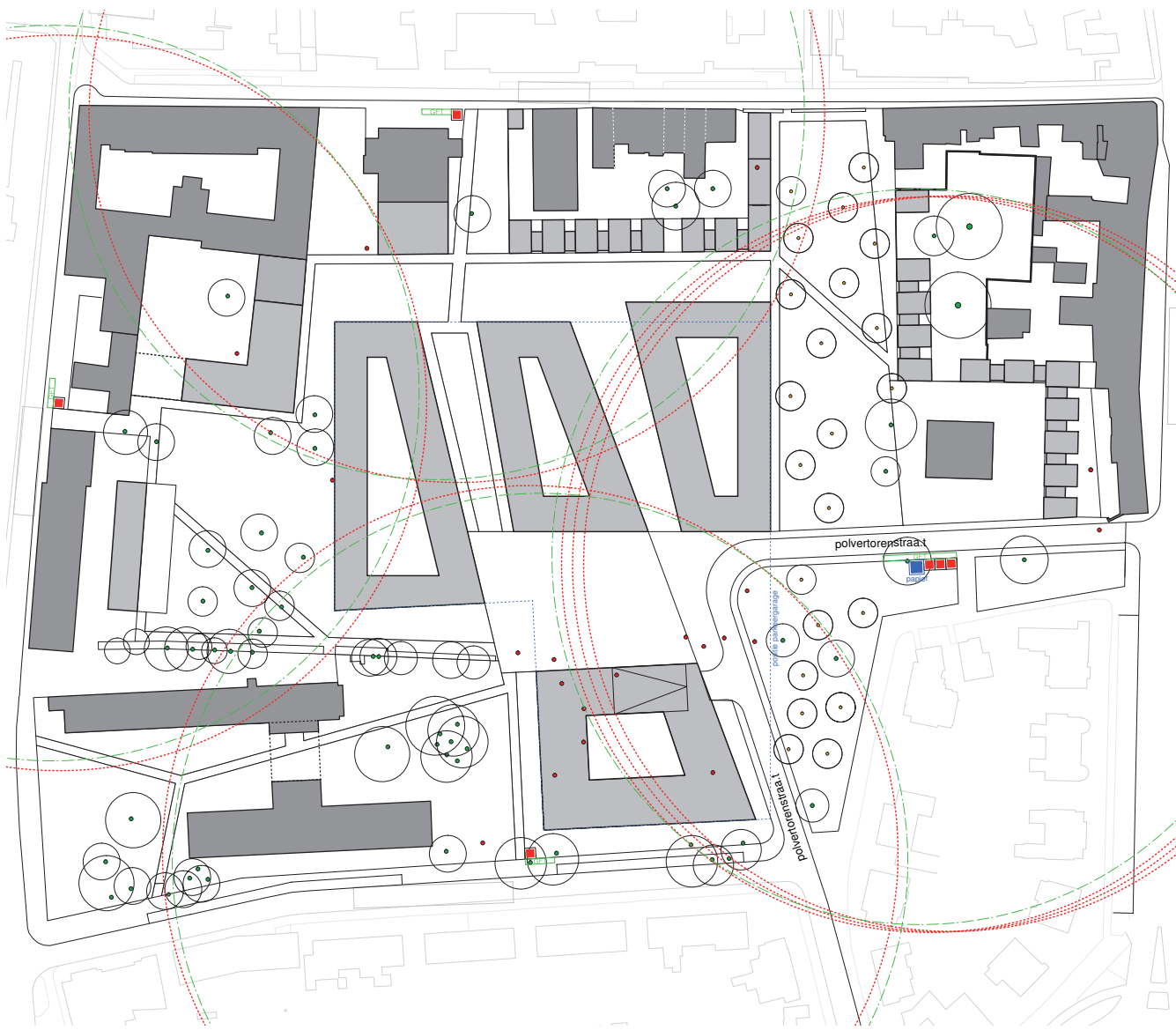
nieuw

Perspectief Polvertorenstraat (komend vanaf de Hertogsingel) richting Polvertorenflat. Zicht op de verbreding van de Polvertorenstraat door het verleggen van de rijweg



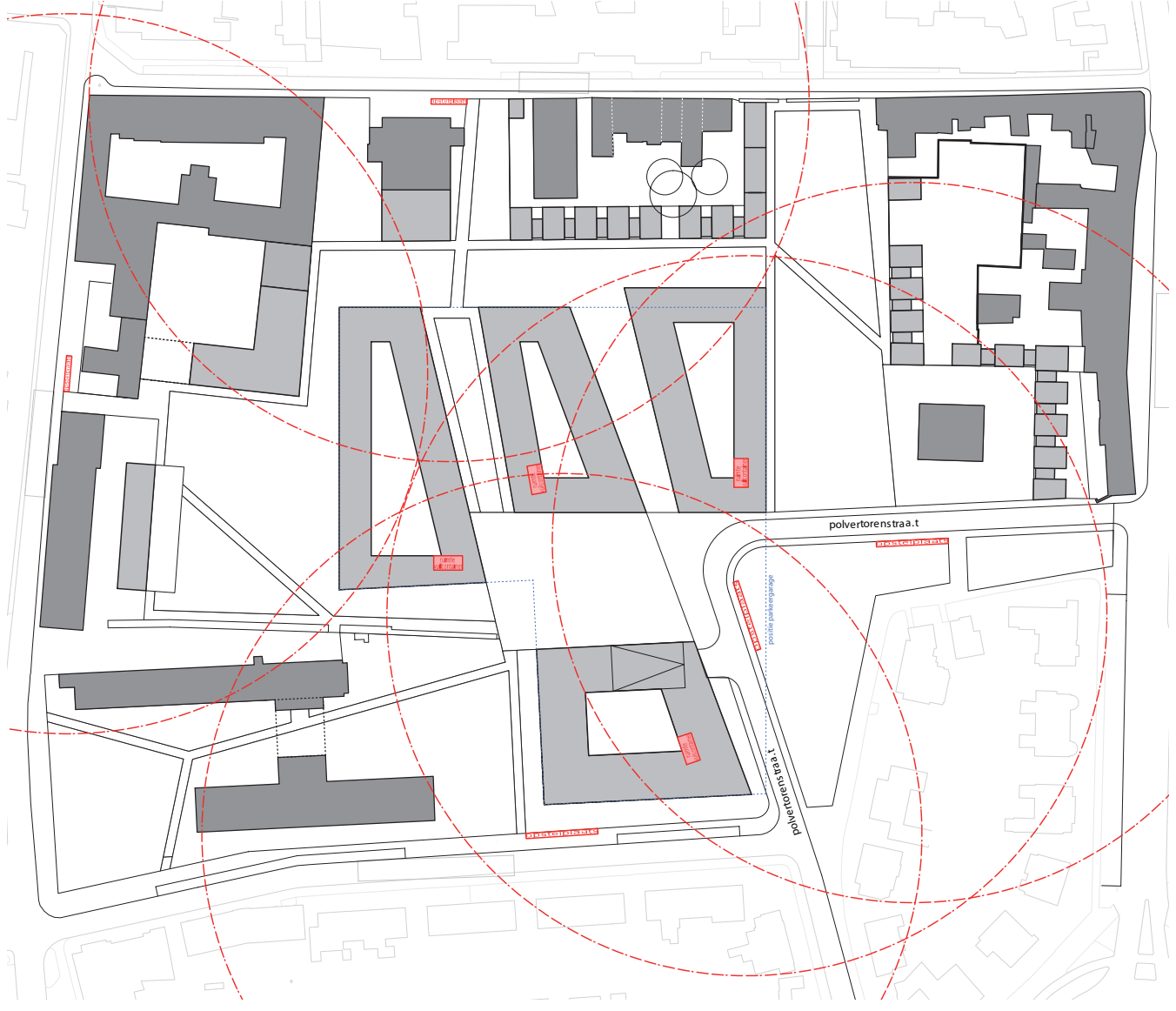
Optie 1 (ondergronds)

- 6 Ondergrondse vuilstations (getekende afstandsradius is 100m, afstand tot de entree mag maximaal 12,5m bedragen)
- Opstelruimte voor GFT containers (getekende afstandsradius is 100m)
- Eén ondergrondse papiercontainer



Optie 2 (bovengronds)

- Opsteiruimte voor vuilniszakken en GFT containers (de getekende afstandsradius is 100m, de afstand tot entree mag maximaal 125m bedragen)
- De appartementenblokken moeten een eigen opstelplaats voor rolcontainers hebben, die aan de polvertorenstraat kunnen worden opgesteld



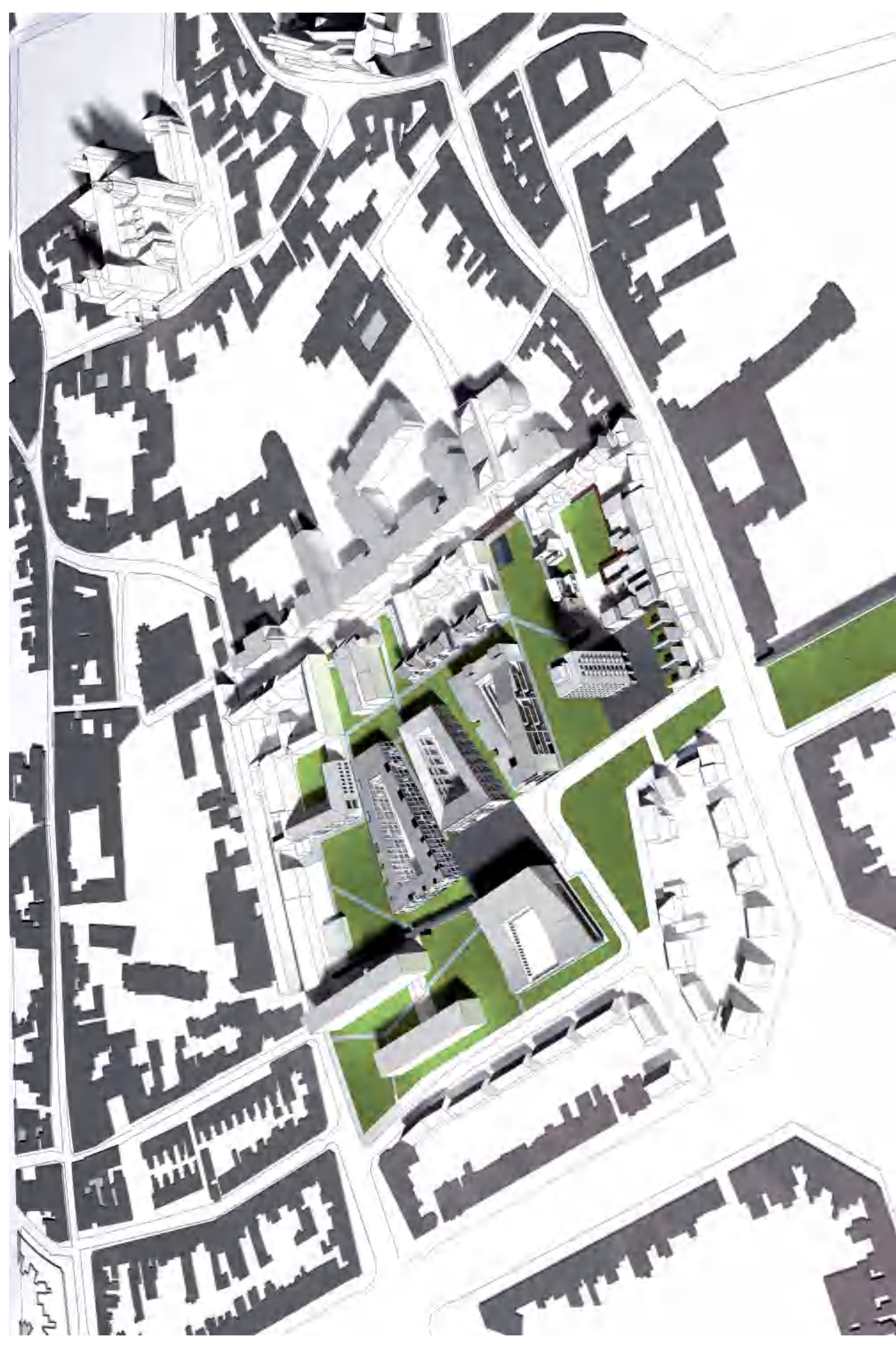
5.0 beeldkwaliteit bebouwing

5.0 beeldkwaliteit bebouwing

- 5.1 parkeergarage
- 5.2 atriumgebouw
- 5.3 blokken
- 5.4 stadswoningen
- 5.5 paviljoen
- 5.6 nieuwbouw klooster
- 5.7 aanbouw st. elisabeth tehuis
- 5.8 affuitenloods
- 5.9 huize van kleeft
- 5.10 polvertoren
- 5.11 aldenhof







5.0 bruto vloeroppervlakte

Indicatie Aantal woningen volgens PVE VIVRE 9aug 2006:200

Ontwerp:	
2	Kannikenhuis
16	Nieuwe aanbouw klooster
23	Historisch klooster
6	Huize van Cleef
21	Stadswoningen
15	Polvertoeren
42	Blok A
36	Blok B
32	Blok C
193	woningen
65	grondgebonden woningen

Renovatie Kannikenhuis - appartementen
500 m² BVO
2-3 appartementen

De Kapel
339 m² BVO
openbare functie

Nieuwe Aanbouw - appartementen of kantoorfunctie
2400m² BVO
16 appartementen
(incl. buitenruimte, incl. ontsluiting)

Het historische klooster - appartementen
5.470 m² BVO
23 appartementen (2350m² GBO)
(incl. buitenruimte, excl. ontsluiting)

Paviljoen - multifunctionele ruimte
280 m² BVO

Blok A - appartementen en grondgebonden woningen
totaal 7.040 m² BVO
- 600 m² BVO multifunctionele ruimten aan het plein
- 5.000 m² BVO won (incl. 20% buitenruimte en verticale ontsluiting) = 42 woningen
- 1.440 m² BVO horizontale ontsluiting

Blok B - appartementen en grondgebonden woningen
totaal 5.300 m² BVO
- 300 m² BVO multifunctionele ruimten aan het plein
- 4.300 m² BVO (incl. 20% buitenruimte en verticale ontsluiting) = 36 woningen
- 600 m² BVO horizontale ontsluiting

Atriumgebouw en Nengebouw - herstelaccommodatie
totaal 7.062 m² BVO
- 1.486 m² BVO multifunctionele ruimten / zorg en dienstverlenende (functies begane/grond
- 5.576 m² BVO verpleegunits (1e/1m 3e verdieping)

Blok C - appartementen en grondgebonden woningen
Totaal 4.500 m² BVO
- 3.900 m² BVO (incl. 20% buitenruimte en verticale ontsluiting) = 32 woningen
- 600 m² BVO horizontale ontsluiting

Elisabeth Huis - kantoorfunctie
1.891 m² BVO
2 x 30 m² vergaderruimte en
90 werkplekken (gem. 15.5m² GBO/plek)
(incl. uitbreiding dak, maximale dakvolume 5 0m³)

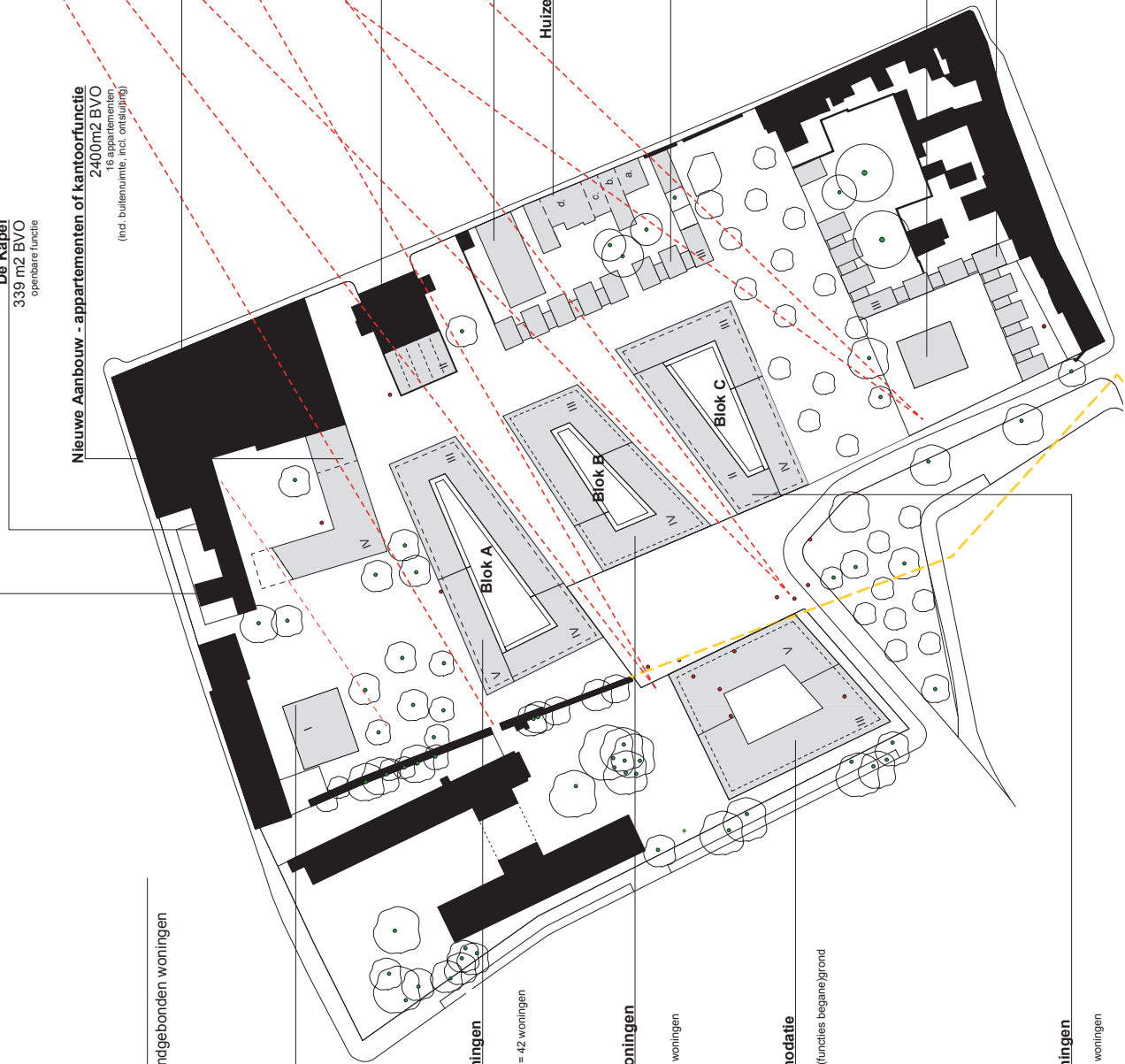
Affuiterloods - hospice
290m² BVO
6 verpleegplaatsen

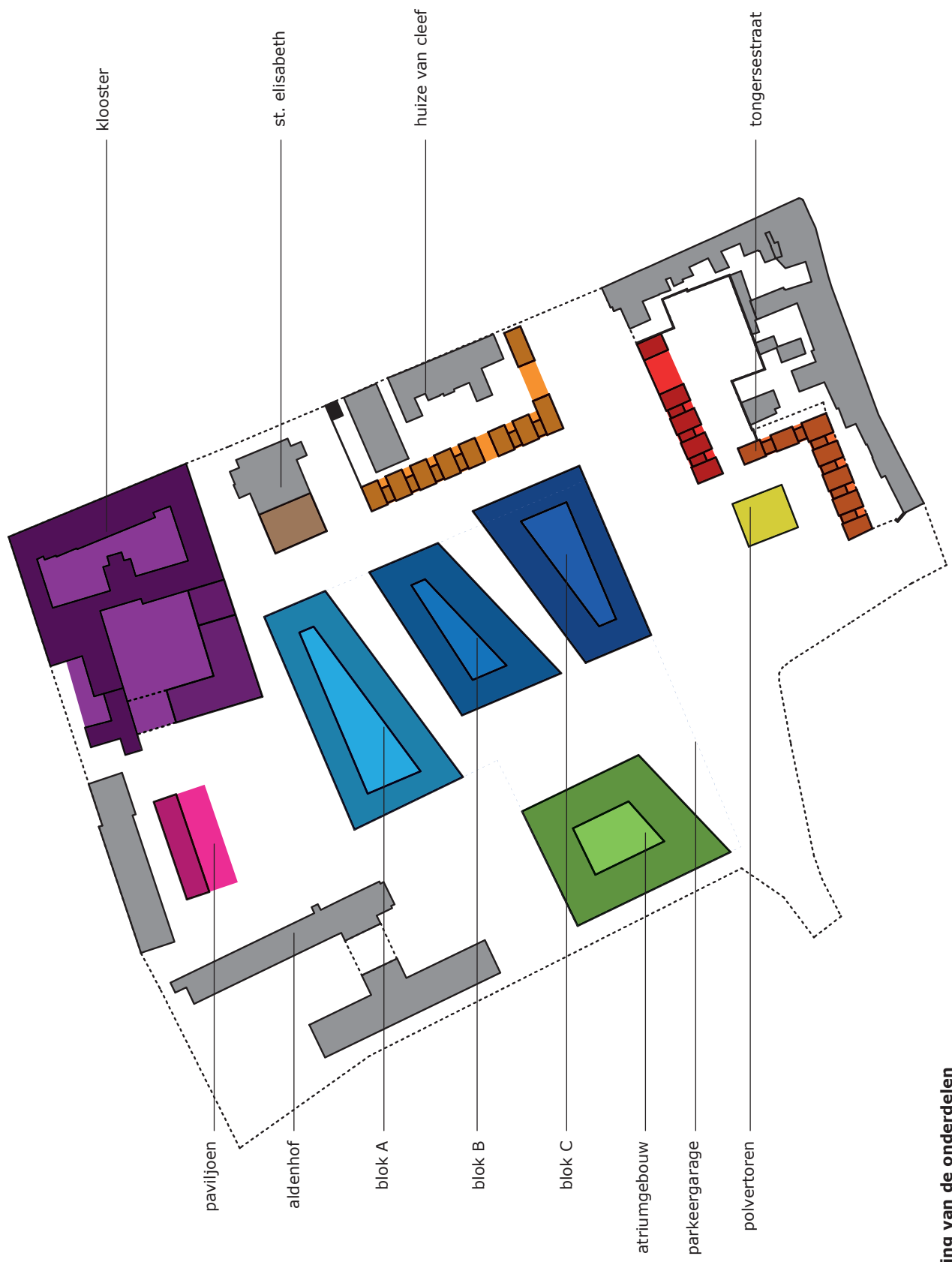
Huize van Cleef - appartementen en stadswoningen
1.080 m² BVO
a. Stadswoning 154m² (GBO)
b. Stadswoning 189m² (GBO)
c. Stadswoning 147 m² (GBO)
d. 3 appartementen (GBO): 122m² (0g), 107m² (1 vd), 74m² (2vd)

Stadswoningen
1.602 m² BVO
9 woningen x 176m² BVO

Polvertoeren appartementen
1.980 m² BVO
5 app x 198m²; 10 app x 99m²

Stadswoningen
2.136 m² BVO
12 woningen x 178m² BVO

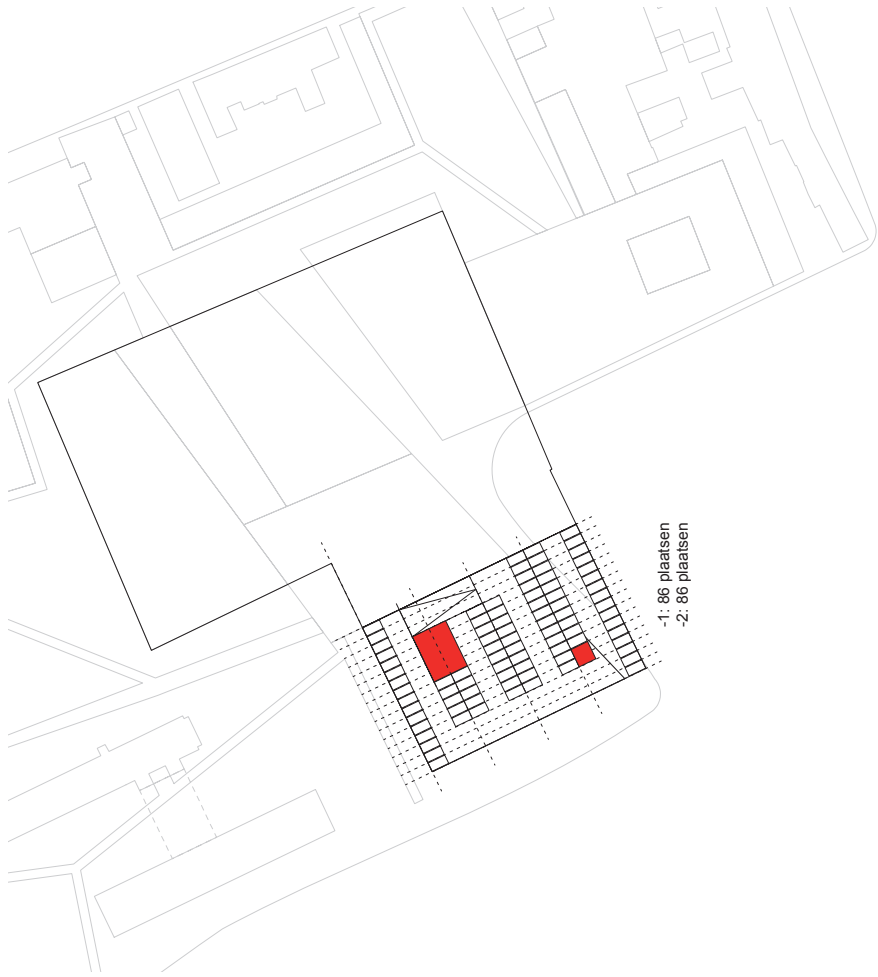




5.0 variatie planonderdelen

Het Klevarie plan bestaat uit verschillende onderdelen die door het park samengebonden worden. Ze vormen een ensemble. In principe kunnen de verschillende planonderdelen, in volgorde van de eerder beschreven fasering, onafhankelijk van elkaar gerealiseerd worden door verschillende investeerders. Het stedenbouwkundig plan en dit beeldkwaliteitplan zetten in op de samenhang. De verschillende architectonische uitwerkingen dienen onderling op elkaar afgestemd te worden. Door verschillende ontwerpers in te schakelen kan evenwel een boeiende een variatie binnen het ensemble ontstaan.

In het bijgaande schema's geven we met verschillende kleuren aan welke planonderdelen door één ontwerp bureau uitgevoerd zouden moeten worden. Indien aan een ontwerp bureau een opdracht verleend is, komt deze ter wille van het streven naar variatie niet meer in aanmerking voor andere planonderdelen. De samenhang van de verschillende ontwerpen wordt door de Supervisor bewaakt. De ontwerpen van de 3 bouwblokken en het revalidatiecentrum, die door de parkeergarage ondergronds met elkaar verbonden zijn, vragen om meer onderlinge afstemming. De constructieve structuur van de onderliggende parkeergarage zal vooraf als spelregel geformuleerd moeten worden.



fase 1



fase 2

De scheiding tussen de 1e en 2e fase wordt gevormd door de loop van de stadsmuur. Restanten van fundamenteen kunnen mogelijk zichtbaar gemaakt worden.

5.1 parkeergarage

De parkeergarages bevindt zich onder het revalidatiecentrum en de woonblokken. De garage wordt in twee fasen gerealiseerd (als vermeldt onder 'fasering'): het eerste deel tegelijk met het atriumgebouw, het andere volgt na sloop van het bestaande verzorgingstehuis tegelijk met de bouw van de drie woonblokken.

De parkeergarage vormt de constructieve ondergrond van de woonblokken. Hetzelfde lijnraster van 2.70m (de breedte van één parkeerplaats) ligt ten grondslag van zowel de parkeergarage als de woningen. Van hieruit kan een constructieve zoning ontwikkeld worden waarop de schuine lijnen van de blokken afgedragen worden. De woonblokken zijn direct, lift- en trapkernen van de woonblokken kunnen tot in parkeerzones doorlopen. Er is een algemene toegang voor andere gebruikers aan het plein.

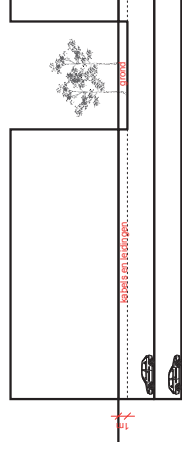
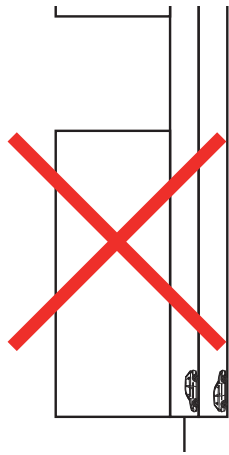
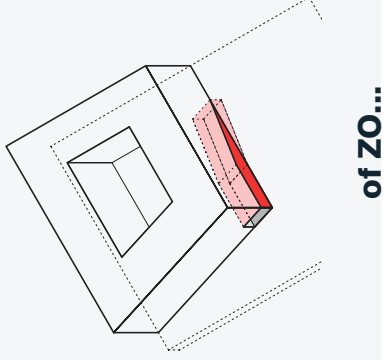
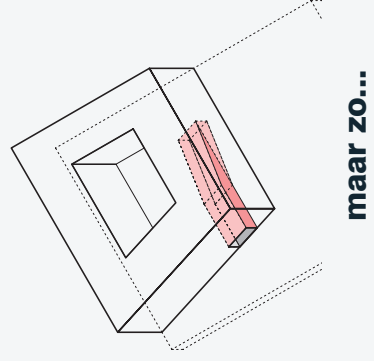
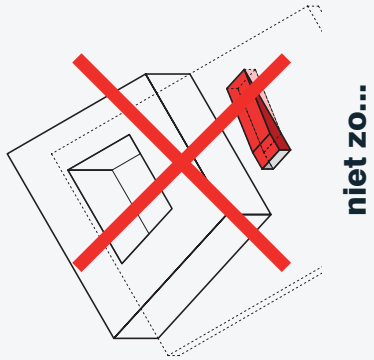
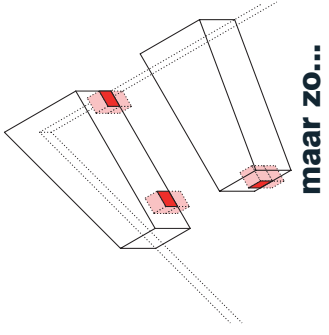
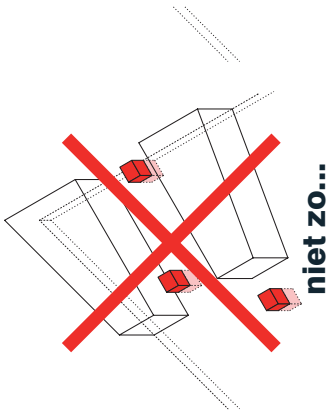
De stallingsgarage heeft voldoende capaciteit om alle nieuw te bouwen woningen van het Klevarieterein (ong. 200) aan de parkeernorm te laten voldoen. De extra capaciteit kan wordt verhuurd aan bezoekers, bewoners en belanghebbenden. Tevens moet de garage de bergingen en technische ruimten van de woonblokken herbergen. Hiervoor is voldoende plaats gereserveerd.



ontsluiting

Doordringing van de trappenhuizen in de parkeergarage van de bovengelegen blokken; De inrit van de parkeergarage en de algemene toegang zijn opgenomen in het revalidatiecentrum.

ontwerpregels voor de parkeergarage



De garage is een stallingsgarage en niet openbaar toegankelijk, alle entree's en nooduitgangen zijn geïntegreerd in de bebouwing. Daglicht kan eventueel naar binnen komen door gaten in het dak van de garage.

De entree mag niet als los object op de openbare ruimte komen te staan, maar dient te worden geïntegreerd in het atriumgebouw.

De parkeergarage mag niet boven het maaiveld uit steken (en kan derhalve geen natuurlijk geventileerde parkeergarage zijn). Om het dak van beplanting en bestrating te kunnen voorzien moet de garage een dekking hebben van minimaal 80 cm grond. Ter plaatse van een bouwblok kan deze margeinde bovenste parkeerlaag gebruikt worden voor constructieve voorzieningen en het horizontaal transport van kabels en leidingen.

5.2 revalidatiecentrum



5.2 revalidatiecentrum

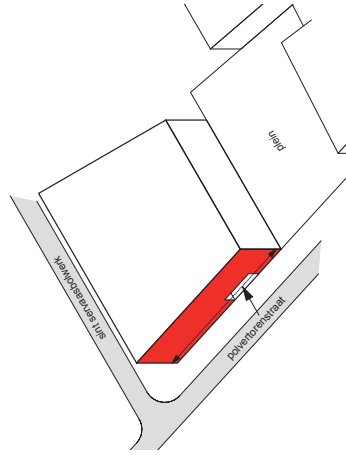
Het revalidatiecentrum bestaat uit 90 verblijfseenheden voor revalidatie en herstel, gegroepeerd rond een atrium of binnentuin, met op de begane grond algemene zorg en zorggerelateerde functies die bezoekers van buiten zullen aantrekken. Het programma van Vivre spreekt over dit gebouw als een 'healing environment' waar hun activiteiten en diensten samenkomen.

De begane grond zien we als een overdekte voortzetting van het centrale plein. Het revalidatiecentrum zal ervoor zorgen dat het plein levendig wordt. De centrale inrit naar de parkeergarage zal in dit volume opgenomen worden. In hoofdstuk 3.5 wordt de belangrijke rol van dit planonderdeel in de fasering van de uitvoering beschreven.

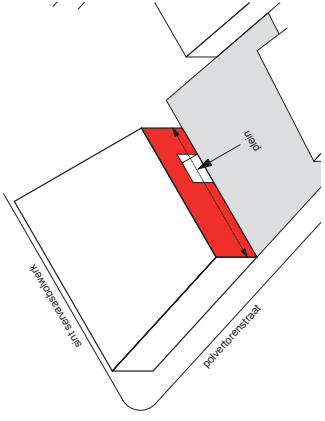
Het vrijstaande revalidatiecentrum moet aan vier zijden op vier verschillende situaties reageren. Op het St. Servaasbolwerk, waar een overgang gemaakt moet worden naar de rijwoningen langs deze straat, met de bestaande bomen als filter ertussen. Op het hogere Aldenhofcomplex via een tussengebied, dat in ieder geval de entree naar het Klevarieterrein aan deze zijde vormt, al dan niet versterkt door de doorbraak van het tussenlid van Aldenhof. Op het centrale middenplein en de drie blokken ertegenover, de beeldbepalende centrale buitenruimte van het Klevarieplan. Tenslotte moet het volume reageren op de Polvertorenstraat waar een overgang naar de vrijstaande villa's, via het verruimde entreegebied met de nieuwe bomenaanplant, gemaakt moet worden. Een gebouw dat op zoveel verschillende sferen moet reageren mag hierdoor niet in fragmenten uiteen vallen en moet juist een sterk karakter als object hebben en een eenheid in zichzelf zijn. Het revalidatiecentrum moet ook herkenbaar zijn als instituut om de gewenste menging van functies in het gebied te krijgen hetgeen een voorwaarde is voor het creëren een binnenstedelijke sfeer. Het revalidatiecentrum mag niet vermomd worden als het vierde woonblok, het heeft een meer prominente positie in het geheel.

Op de volgende bladzijden geven we een aantal ontwerpregels waarbinnen het volume ontwikkeld kan worden, als getrapte of als schuin oplopend plastisch object.

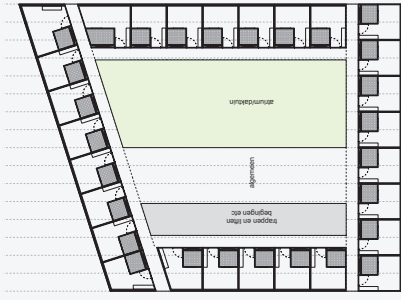
ontwerpregels voor de revalidatiecentrum



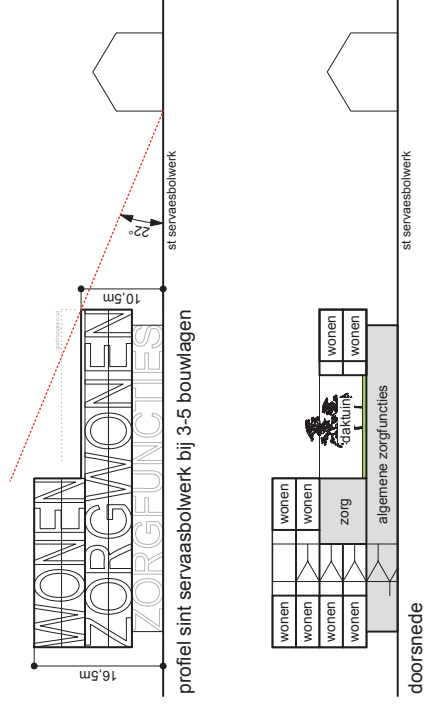
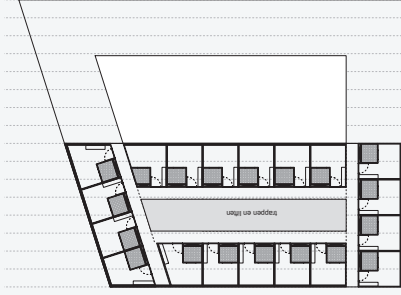
entree zorgcomplex



inrit parkeergarage



voorbeeldindeling

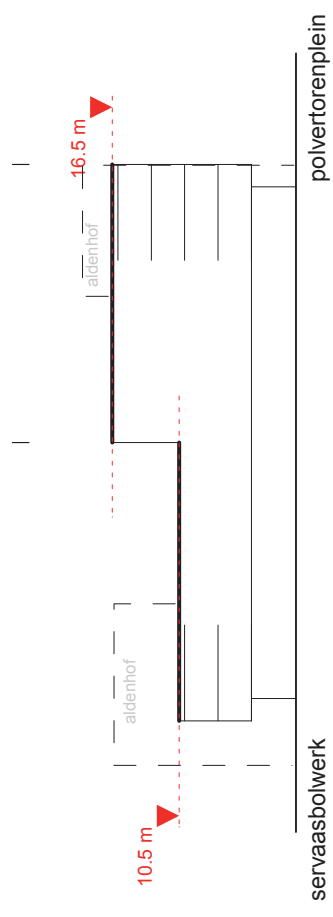


hoogte

hoogte

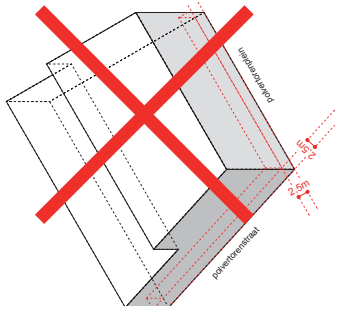
5.2 revalidatiecentrum

De inrit van de parkeergarage komt aan de polvertorenstraat te liggen.. De hoofdingang van het zorgcomplex komt aan het centrale plein te liggen.

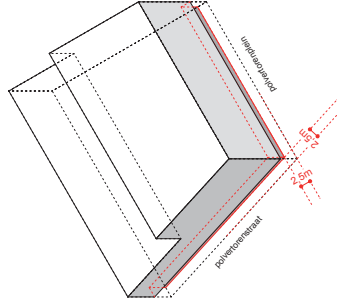


Aan de zijde van St. Servaasbolwerk overschreidt het atriumgebouw de 10.5 meter niet.

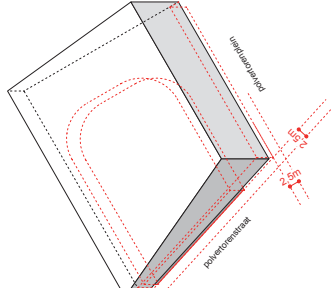
ontwerpregels voor de herstelkliniek



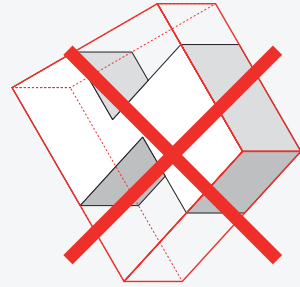
niet zo...



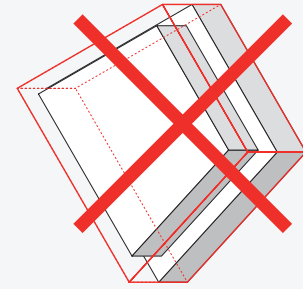
maar zo...



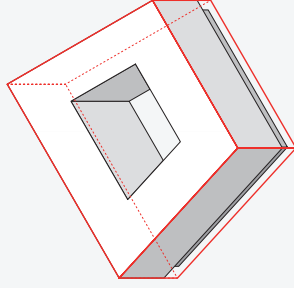
of zo...



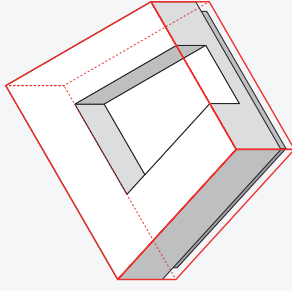
niet zo...



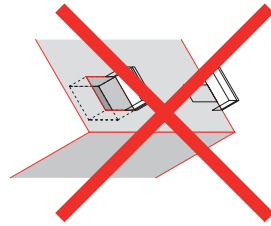
niet zo...



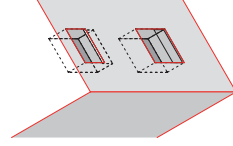
maar zo...



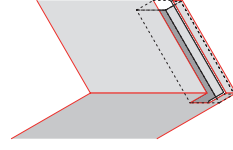
of zo...



niet zo...

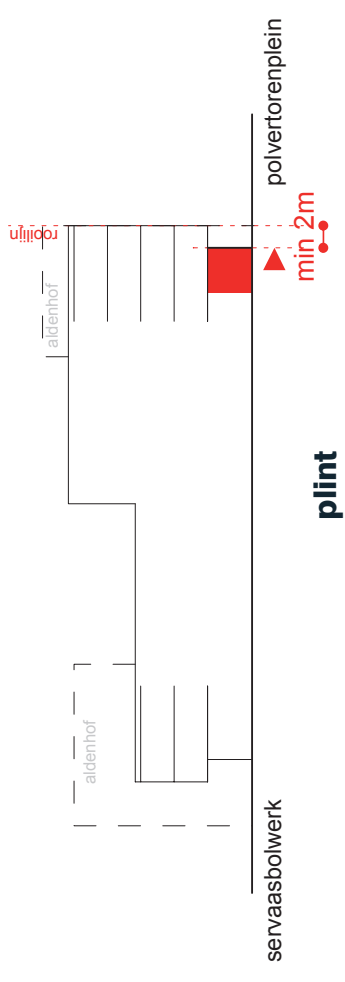


maar zo...

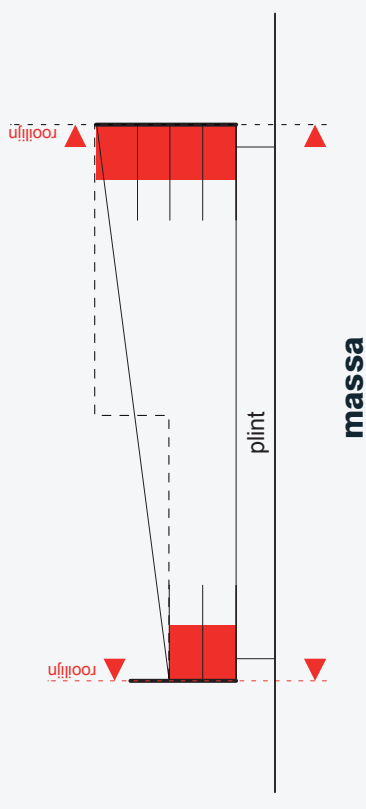


of zo...

5.2 revalidatiecentrum



De middelen om de herstelkliniek in overeenstemming te brengen met de woonomgeving.



De bouwmasa volgt de rooilijn, de begane grond mag inspringen. Op de begane grond komen de gemeenschappelijke functies van het revalidatiecentrum te liggen, in een zogenaamde "healing environment", die een voortzetting van het centrale plein kan zijn.



impressie St. Servaasbolwerk vanuit Polvertorenstraat richting Calvariestraat



impressie St. Servaasbolwerk richting polvertorenstraat in zuidelijke richting in de zomer

5.2 revalidatiecentrum



impressie St. Servaasbolwerk richting polvertorenstraat in zuidelijke richting in de winter

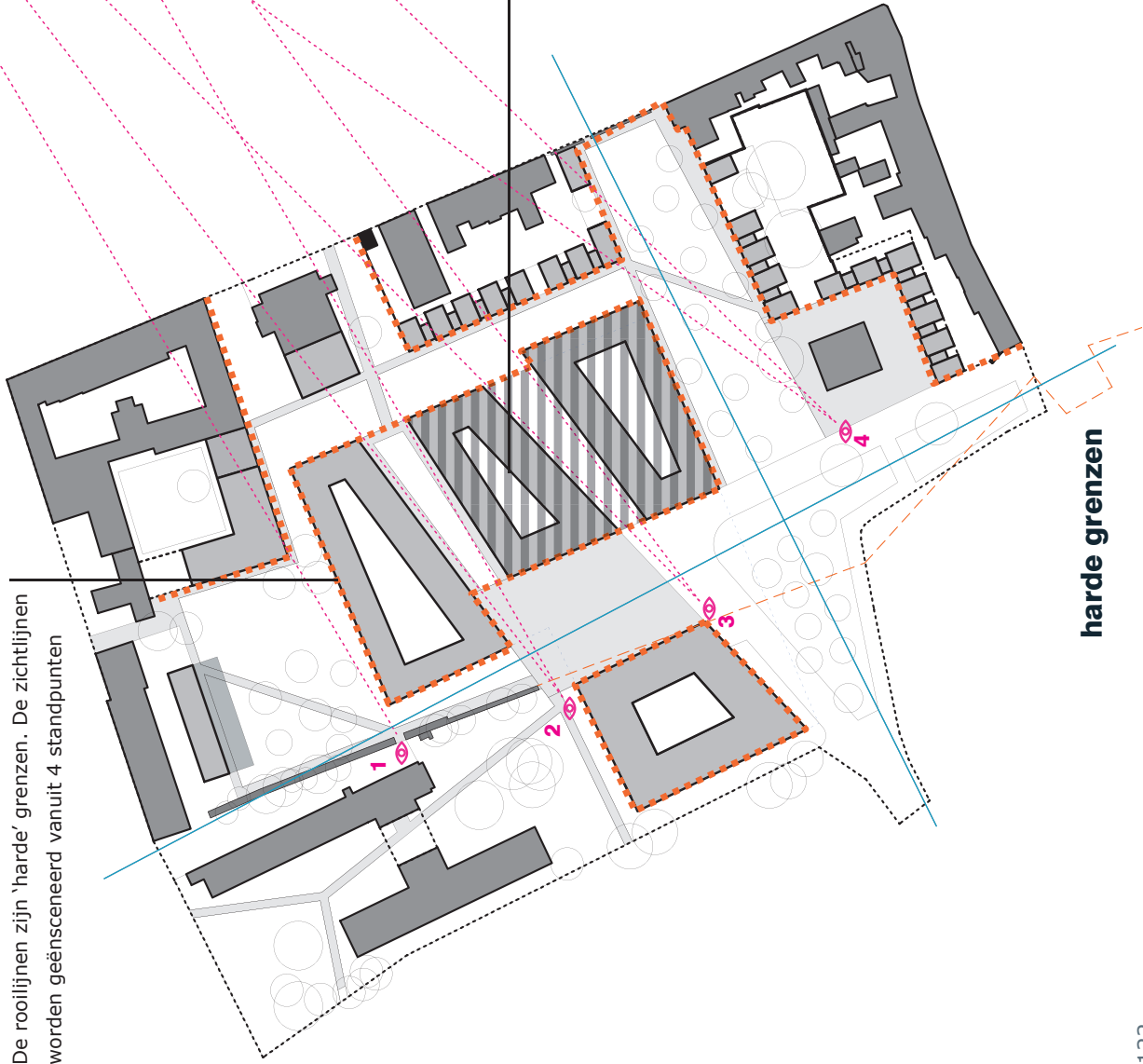


5.3 blokken

Het huidige hoofdgebouw van klevarie verdwijnt en deze grote ruimte willen we opnieuw gaan bebouwen. Niet met één grote bouwmassa, maar met drie afzonderlijke blokken waar tussendoor telkens de kerktorens in de stad opdoemen. Om te waarborgen dat die visuele verbinding er inderdaad altijd is, hebben we vier punten gemarkeerd van waaruit we controleerden of dat de kerktorens in elke jaargetijde te zien zijn, ook als de bomen in de stad helemaal groen zijn. Dit deden we door telkens vanaf exact dezelfde plek een foto te maken en aan de hand daarvan werden de schuine rooilijnen van de woonblokken bepaald en waar nodig bijgesteld. Door de daken ook schuin te laten lopen ontstaat meer doorzicht vanuit elke hoek van het terrein en zijn er lange doorlopende zichtlijnen richting binnenstad.

Een eis vanuit de gemeente is dat er 33% grondgebonden (eengezins)woningen in het plan opgenomen worden, die vanuit de straat bereikbaar zijn. De grondgebonden woningen kunnen onderdeel zijn van de bouwblokken. De begane grond en de eerste verdieping behoren tot een woning met de voordeur aan de straat. Er bovenop staan 1-3 lagen appartementen die onsloten worden vanuit de binnenhof. De kleine "omgekeerde" bouwblokken met een stenen hof binnen en het park rondom laten geen tuinen aan de parkzijde toe. Het openbare groen zou hierdoor 'geprivatiseerd' worden, het gaat ten koste van het park. De buitenruimte van de grondgebonden woningen moet binnen de 'envelop' van het blok ondergebracht worden. Het 'omgekeerde bouwblok' en de stapeling van stadswoningen en appartementen vragen om een bijzondere benadering waarbij de bekende woningbouw typologieën niet direct toepasbaar zijn. Het is een ontwerpvraagstuk dat in de architectonische uitwerking onderzocht moet worden. Als proeve van mogelijke uitwerkingen hebben we van blok B drie varianten onderzocht, waarin naast de eerder voorgestelde ontsluitingshof ook andere opdelingen van het blok gemaakt kunnen worden. Het 'kleine' bouwblok in het park biedt onderzoekskansen om tot een onconventionele ontwerp oplossing te komen, waarbij altijd ingespeeld moet worden op bijzondere ligging van het plan.

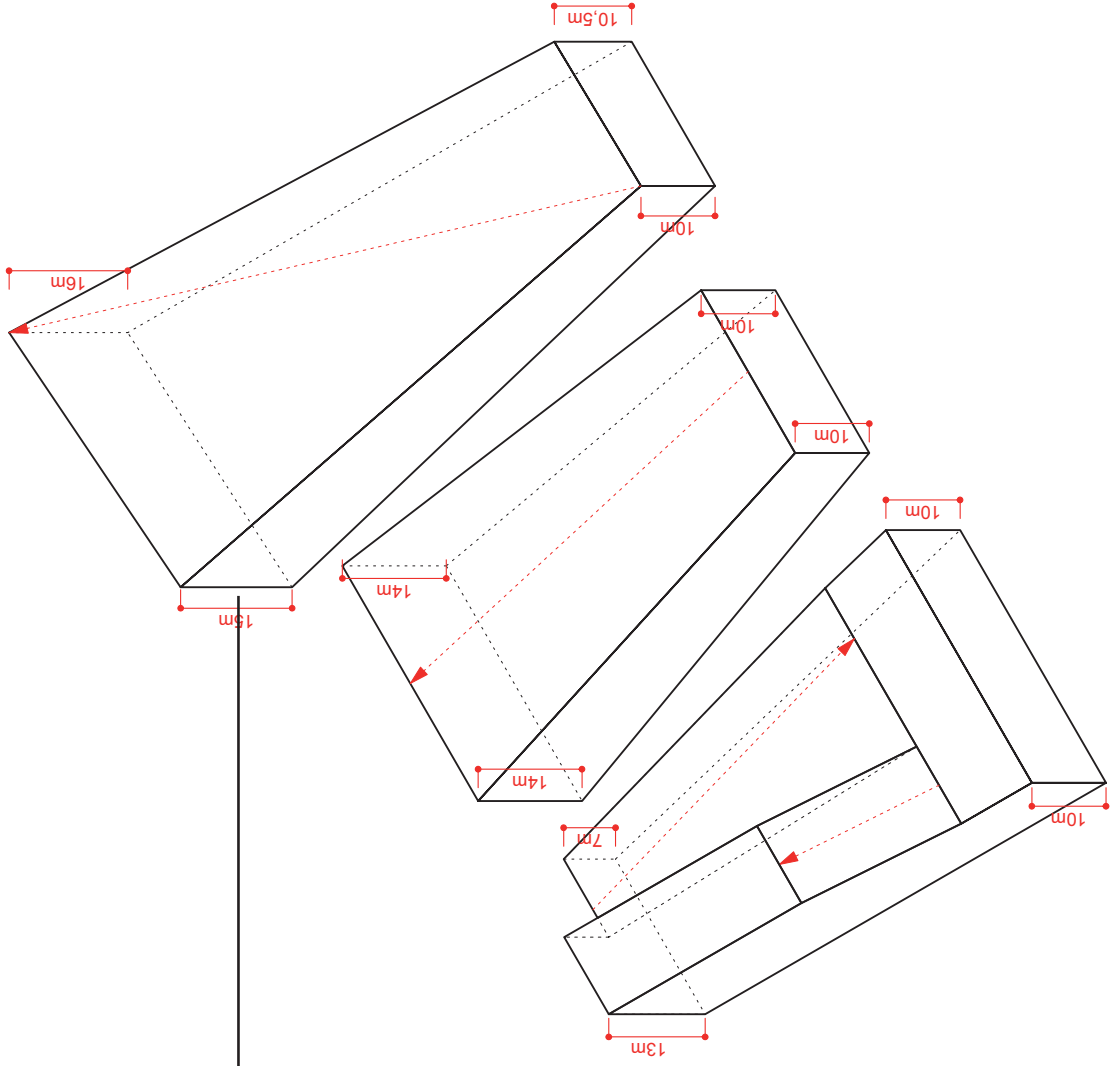
De rooilijnen zijn 'harde' grenzen. De zichtlijnen worden geënceneerd vanuit 4 standpunten



blok kan samengebonden worden tot één geheel; het openbare tussengebied wordt privaata, maar de zichtlijnen op de kerken tussen de gebouwen door moet altijd aanwezig zijn

- rooilijnen
- te enceneren zichtlijnen
- gegarandeerde zichtlijnen

harde grenzen

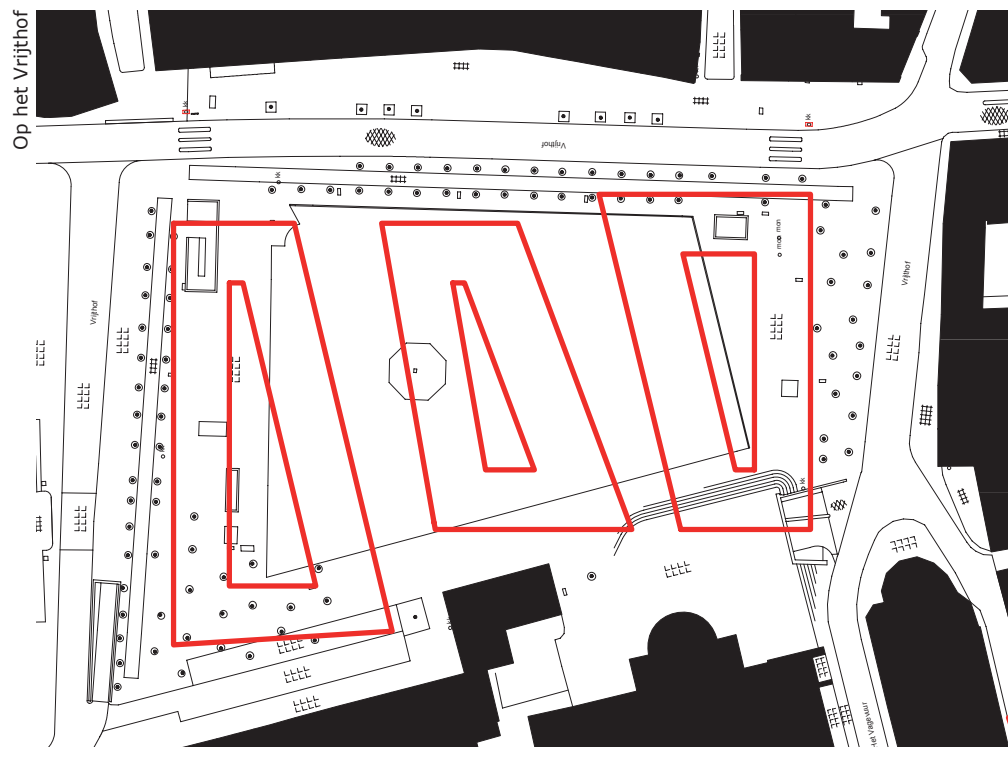


de 'envelop' waarbinnen de bouwblokken
ontworpen moeten worden

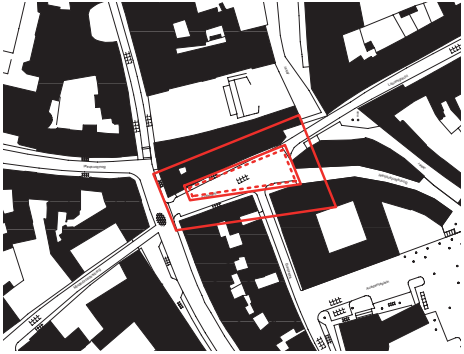


5.3 blokken

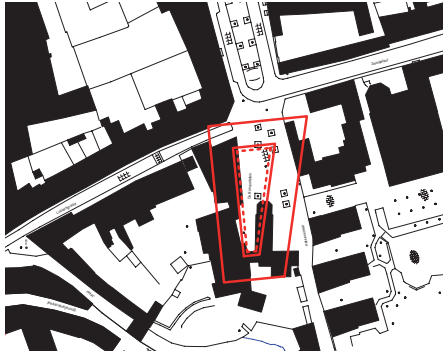
De grootte van de blokken in vergelijking met situaties in de stad, die we kennen.



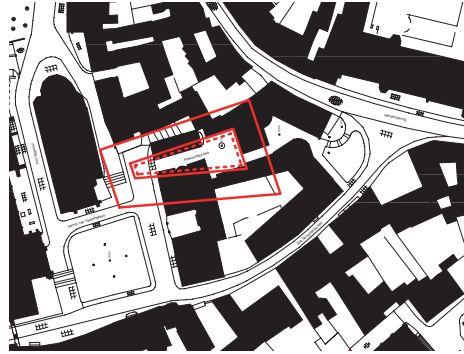
Op de Ezelmarkt



In de Grote Looierstraat



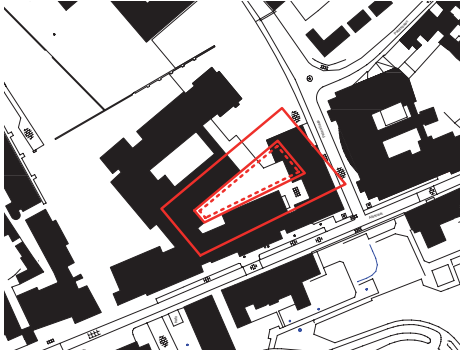
Over de KannunikenCour



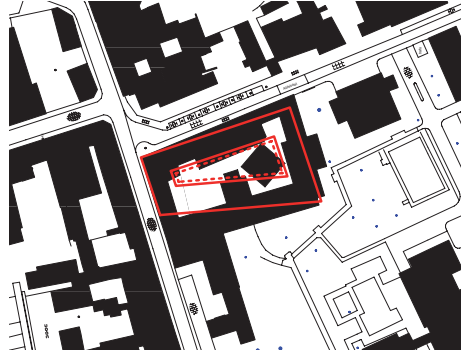
Passend op de kop van het bouwblok aan de Calvariestraat



In vergelijking met Lenculenhof



het klooster aan de Abtstraat op eigen terrein



Wonen in de groene gordel rond het centrum van Maastricht.

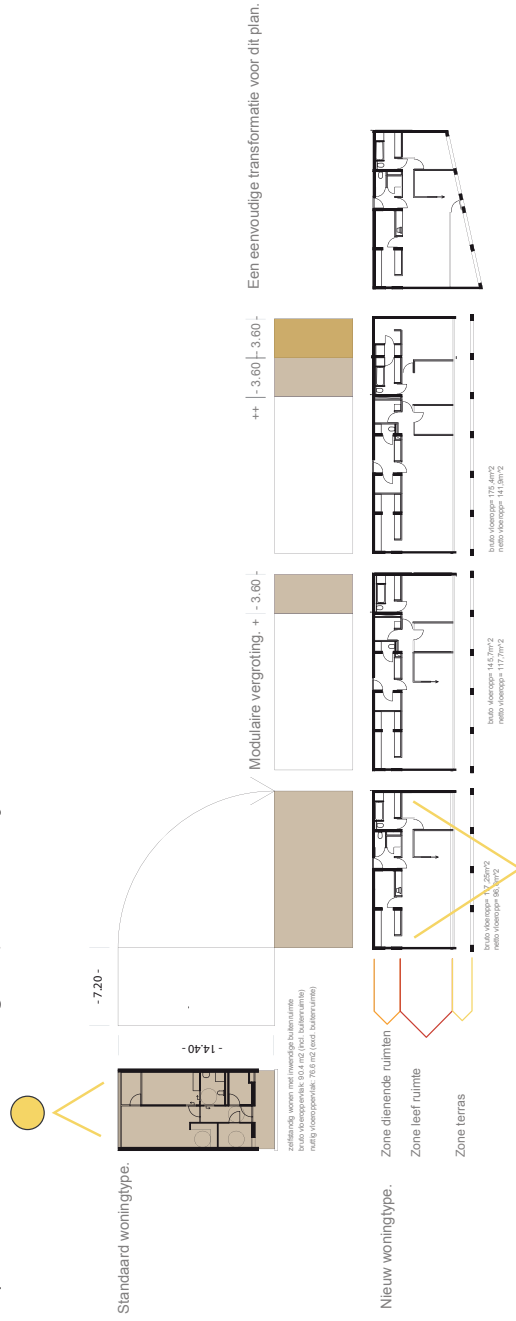
De ruimtelijke opzet van het woonblok bestaat uit vier ringen rond een binnenhof. Van buiten naar binnen:

- het park rondom het bouwblok (openbare ruimte)
- een terraszone tussen de woning en de openbare ruimte (overgangszone)
- een leef-zone (privé ruimten)
- een zone met dienende ruimten
- omgang rond de hof als ontsluiting (overgangszone)
- een stenen binnenhof (semi-openbare ruimte)

De onderlinge nabijheid van het stedelijke wonen vraagt om deze overgangszones.

De binnenhoven hebben een doorsnede profiel in dezelfde orde van grootte als de ruimten tussen de blokken (die overeenkomen met de bredere straatprofielen van de stad).

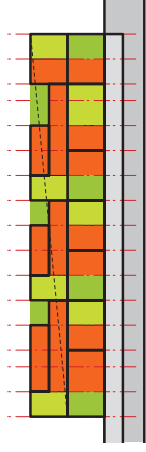
De blokken kunnen inspelen op de verschillende oriëntaties. In de doorsnede geldt net als bij de stadswoningen het omkeringprincipe van straat en hof. De bouwblokken staan in het park en worden ontsloten vanuit een stenen binnenhof. De bouwblokken kunnen afwisselend bestaan uit appartementen (en/of grondgebonden woningen) waarbij de gevelrooilijn altijd een strikte scheiding tussen privé en openbaar vormt. Hier tussen wonen en park. Het terras regelt de overgang. Het unieke is dat het park, in een binnenstad situatie, tot aan de gevel loopt. De huizen staan in het groen, de hoven zijn van steen.



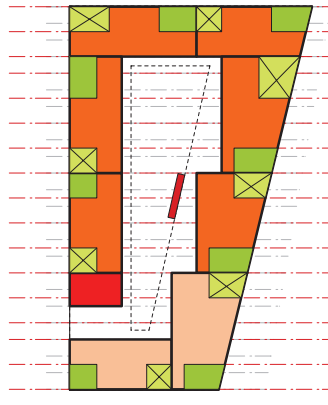
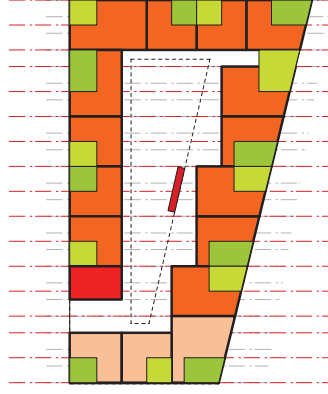
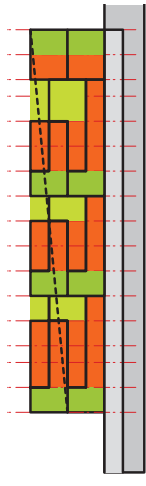
5.3 blokken

Iedere woning zal moeten kunnen beschikken over een royale buitenruimte binnen het blok. Bij voorkeur dubbelhoog opdat in de binnenstedelijke verdichting veel zonlicht op het terras valt. Deze schema's geïnspireerd op een project in Reinfeld(D) laten zien dat eenlaagse appartementen een dubbelhoge buitenruimte kunnen krijgen.

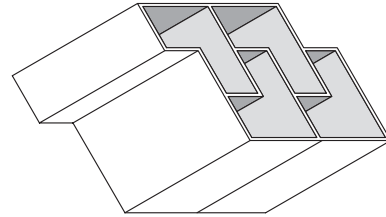
Variant 1



Variant 2



- woontuimte
- woontuimte of multifunctionele ruimte
- verticale aansluiting
- buitenuimte (~20% BVO)



Onderzoek ontwikkelingsmogelijkheden van blok B in een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen

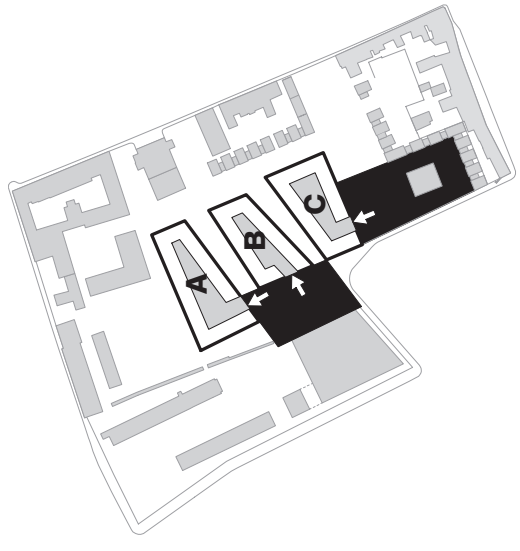
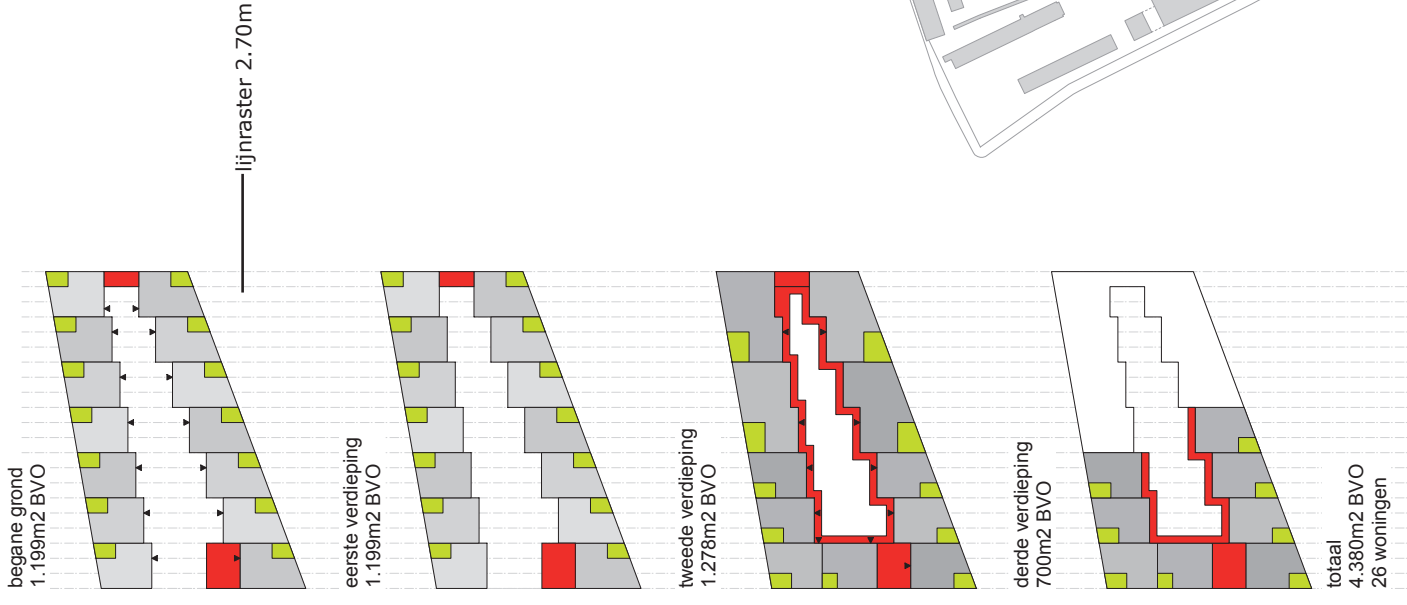
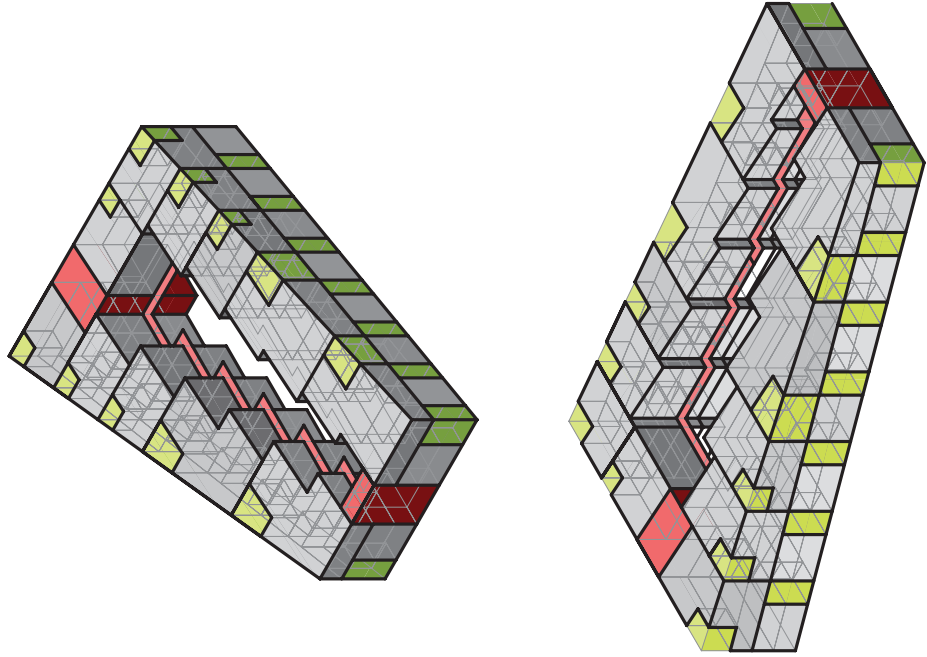
centraal ontsloten met entree aan het plein

Om het aantal grondgebonden woningen te maximaliseren zijn verschillende varianten voor de ontwikkeling van Blok B onderzocht. De studies kunnen ook toegepast worden op de blokken A en C.

Woningen aan een binnenhof en galerijwoningen

- 14 grondgebonden woningen

- 11 appartementen



5.3 blokken

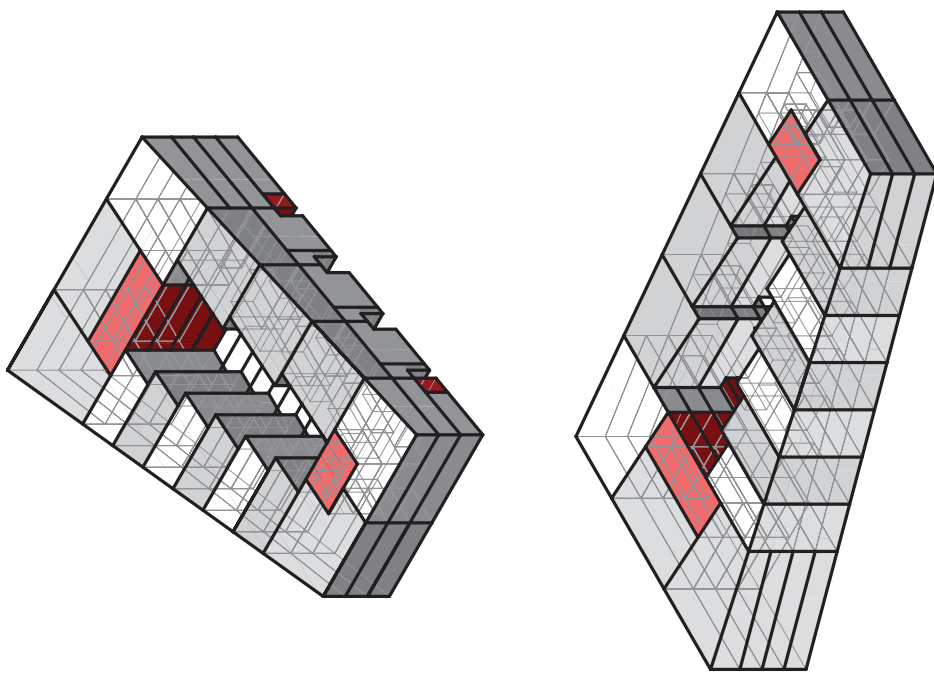
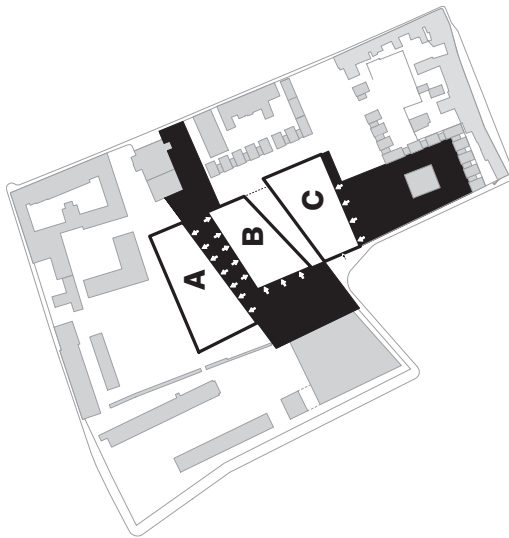
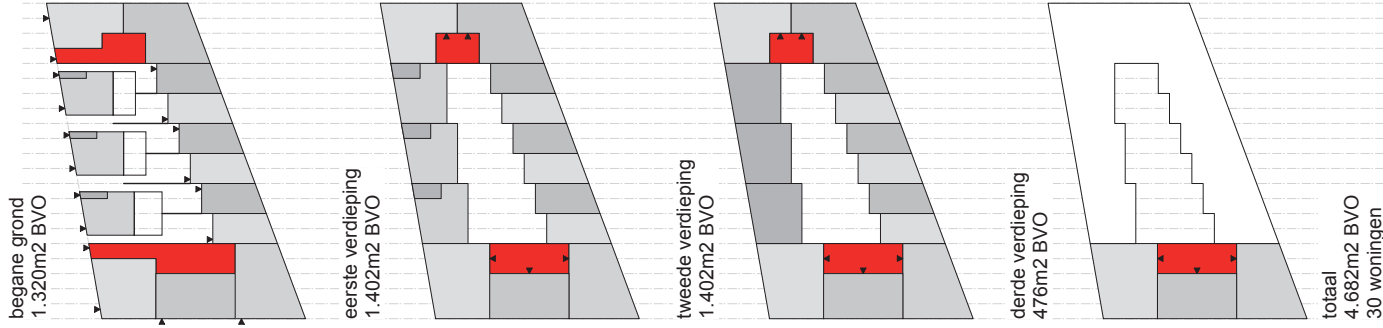
Onderzoek ontwikkelingsmogelijkheden van blok B in een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen

ontsloten via de dwarsroute en plein

Om het aantal grondgebonden woningen te maximaliseren zijn verschillende varianten voor de ontwikkeling van Blok B onderzocht. De studies kunnen ook toegepast worden op de blokken A en C.

Voorhuis en achterhuis

- 13 grondgebonden woningen
- 3 bovenwoningen met eigen voordeur
- 14 appartementen



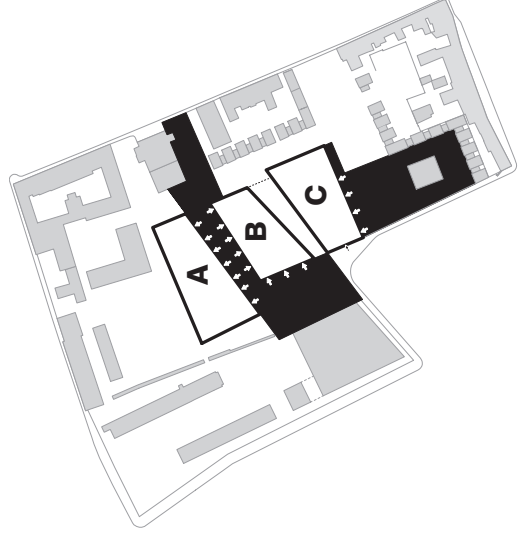
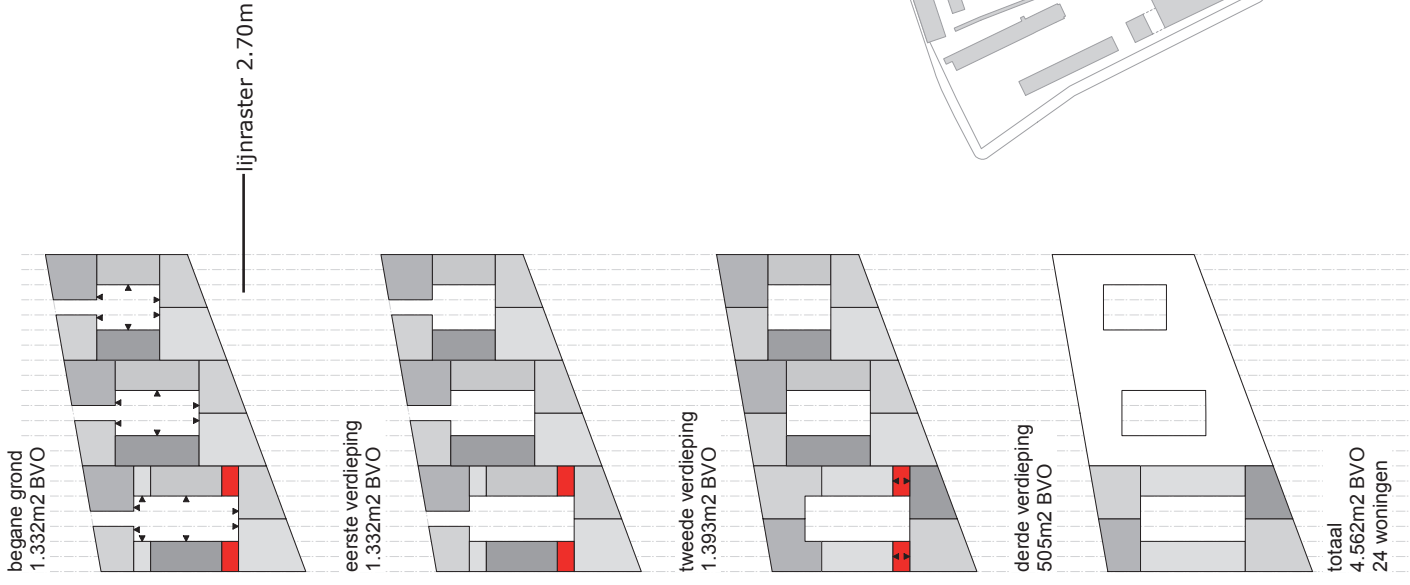
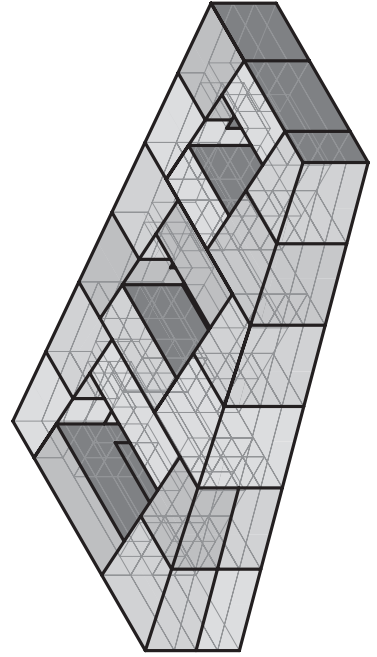
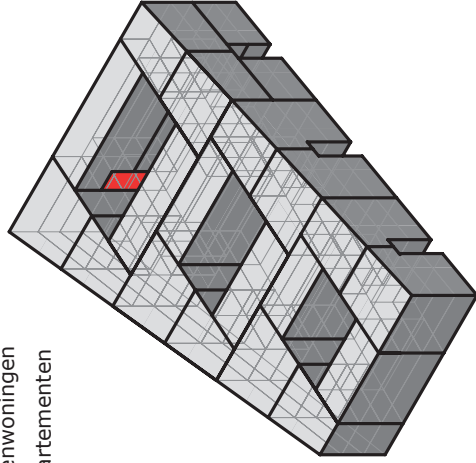
Onderzoek ontwikkelingsmogelijkheden van blok B in een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen

ontsloten via de dwarsroute en plein

Om het aantal grondgebonden woningen te maximaliseren zijn verschillende varianten voor de ontwikkeling van Blok B onderzocht. De studies kunnen ook toegepast worden op de blokken A en C.

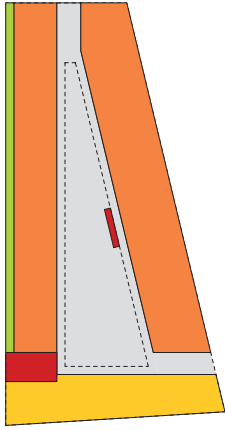
Hofwoningen

- 18 grondgebonden woningen
- 2 bovenwoningen
- 4 appartementen

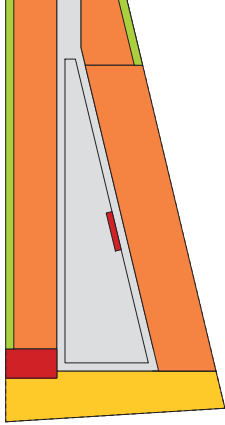


gehanteerd rekenmodel voor de drie blokken

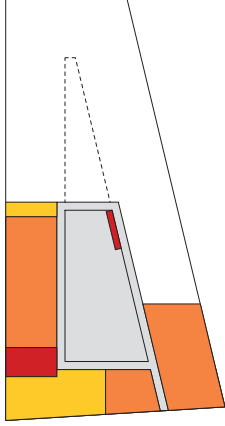
BLOK A
5.600 m² BVO



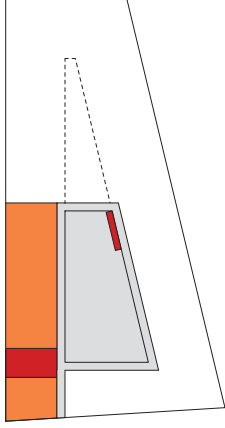
bg



vd 1-2

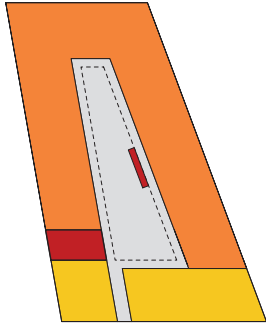


vd 3

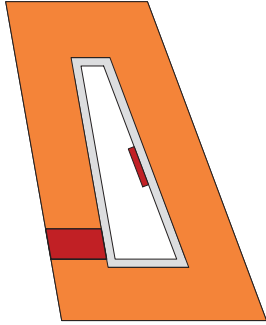


vd 4

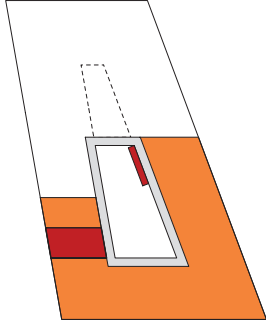
BLOK B
4.300 m² BVO



bg

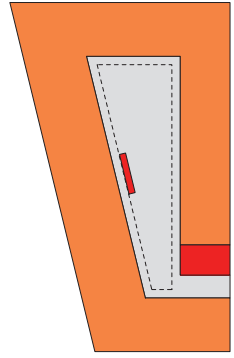


vd 1+2

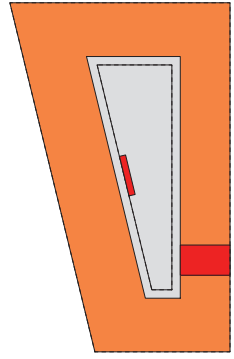


vd 3

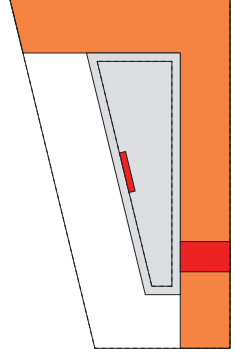
BLOK C
3.900 m² BVO



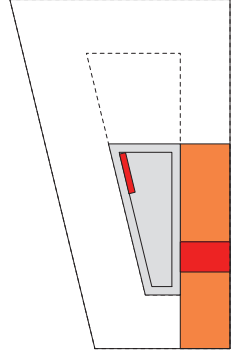
bg



vd 1



vd 2



vd 3

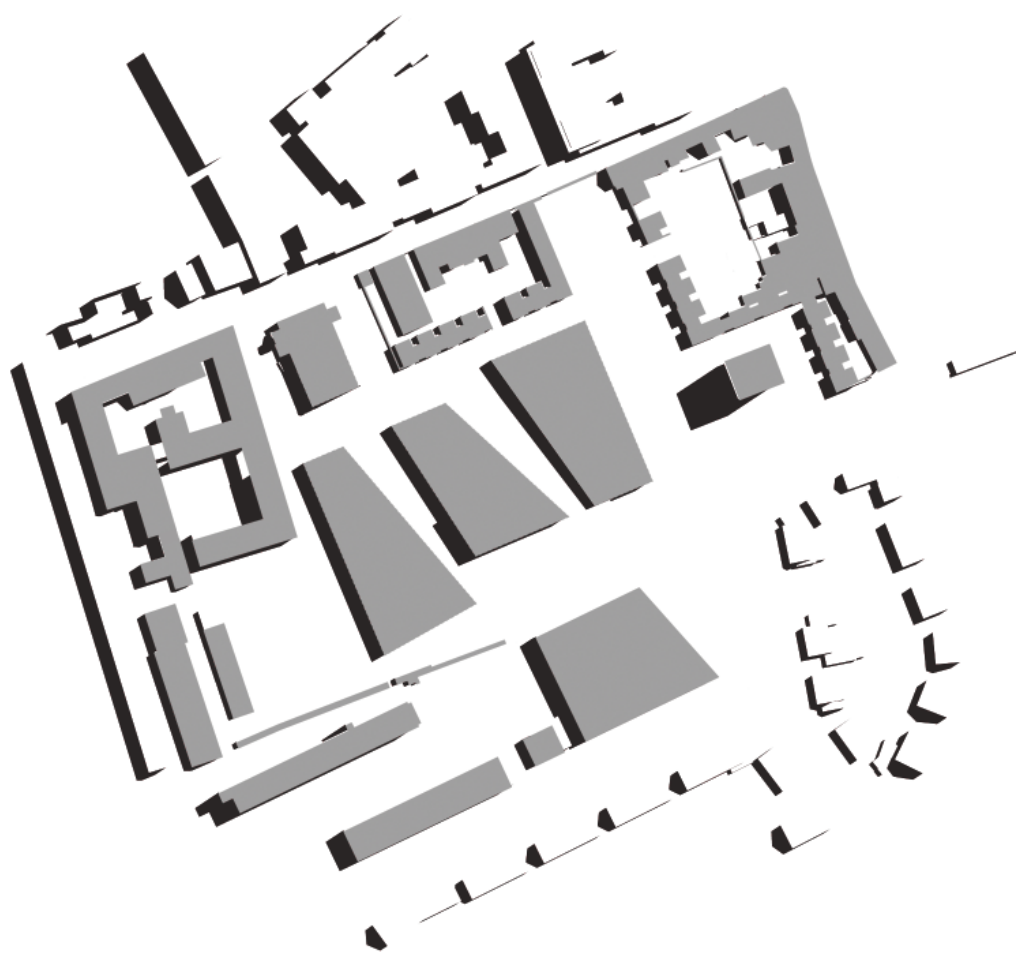
5.3 blokken

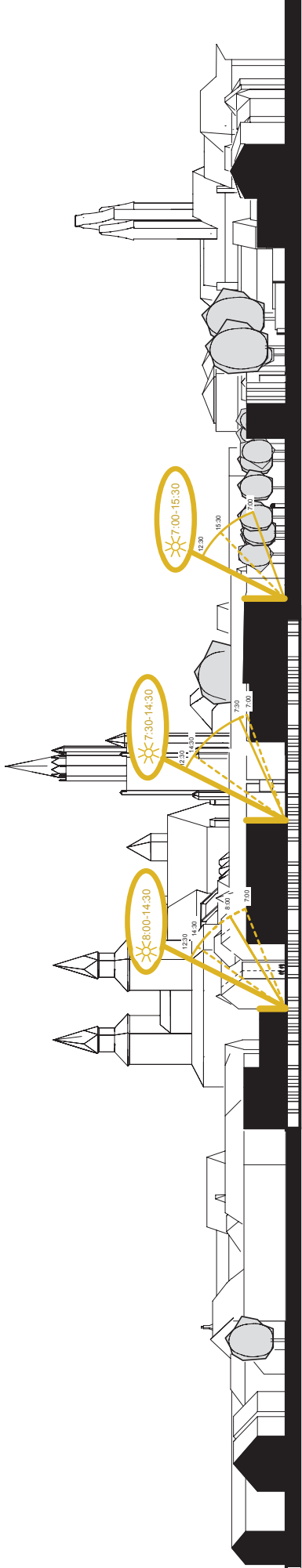
In een binnenstedelijke situatie is bezonning een belangrijke ontwerpparameter. In het stedenbouwkundig plan zijn de zon en schaduwdiagrammen van de voorgestelde bouwblokken getekend. Niet iedere woning is altijd even ideaal gelegen op de zon, maar vaak wordt dit gecompenseerd door het uitzicht. De ruimtelijke organisatie van de woning en de vorm en de ligging van de buitenruimte zullen hierdoor bepaald worden. In de fase van de architectonische uitwerking dienen de zon- en schaduwdiagrammen door iedere ontwerper bijgehouden te worden, de onderlinge beïnvloeding wordt dan zichtbaar.

schaduw maart 12.30

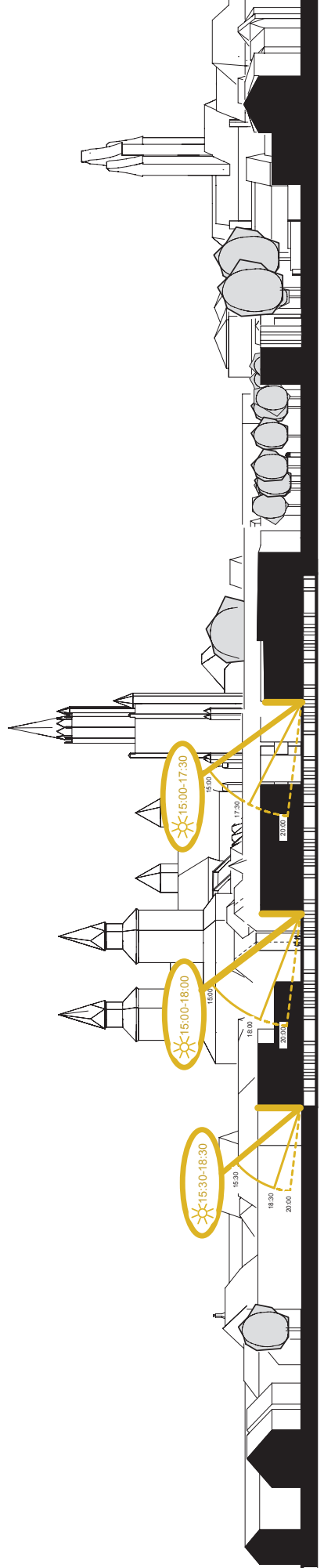


schaduw juli 12.30



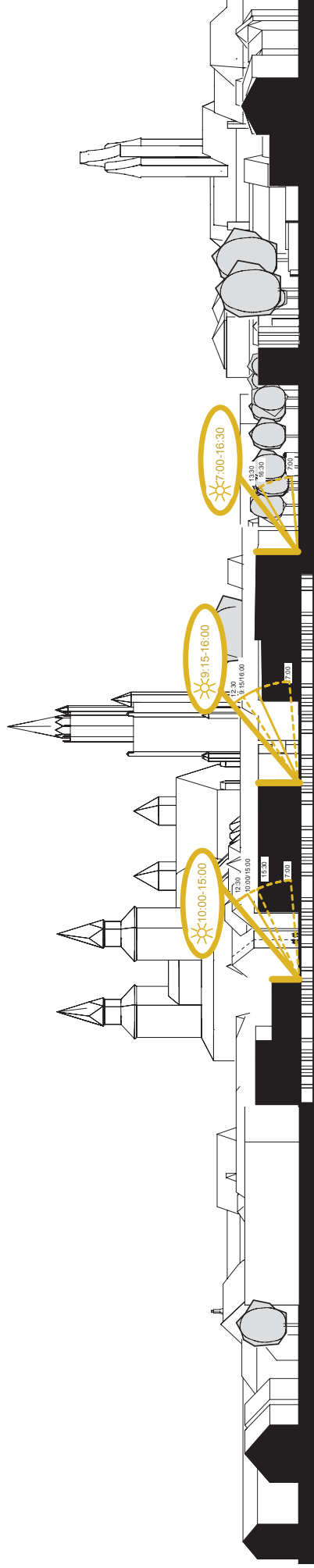


bezonning juli zuidgevel

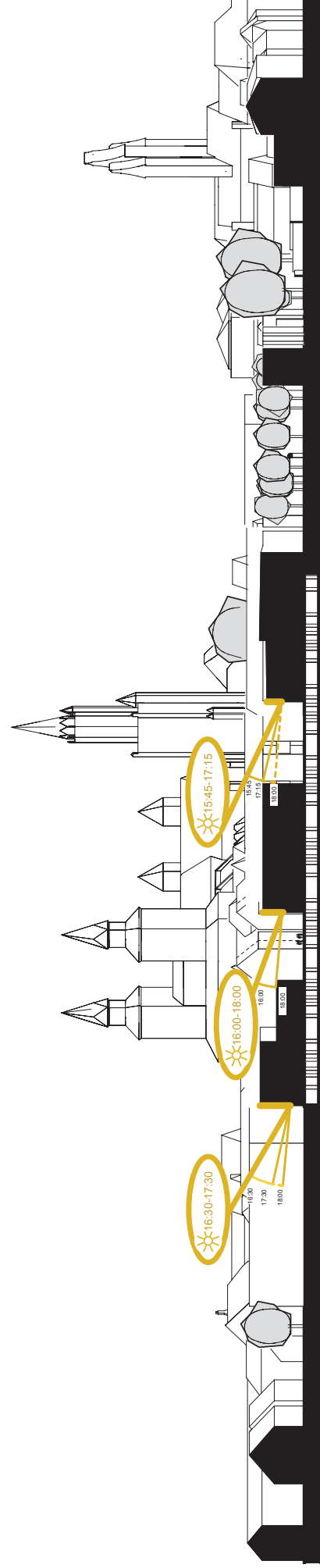


bezonning juli noordwestgevel

5.3 blokken

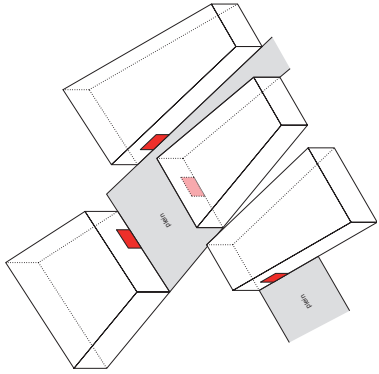


bezinning maart / september zuidgevel

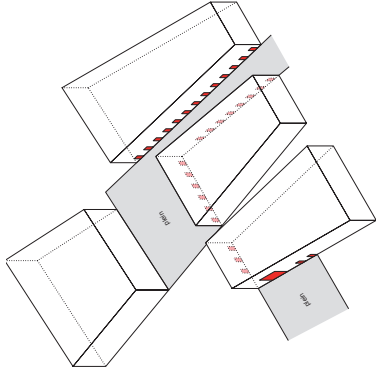


bezinning maart / september noordwestgevel

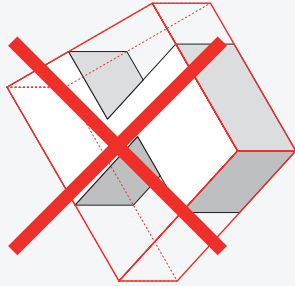
ontwerpregels voor de blokken



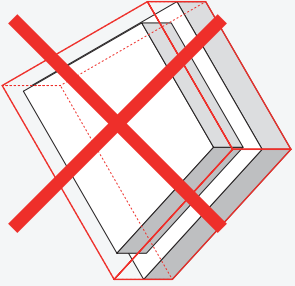
hoofdentrees



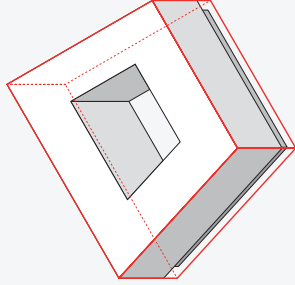
voordeuren



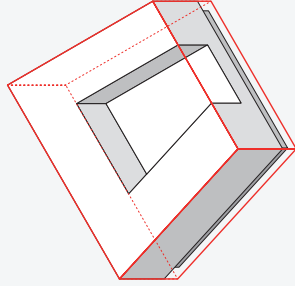
niet zo...



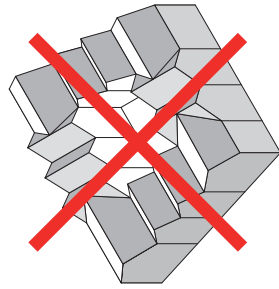
niet zo...



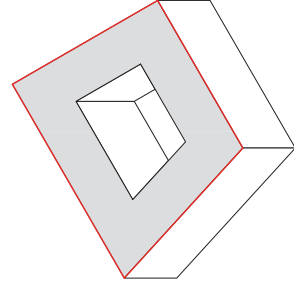
maar zo...



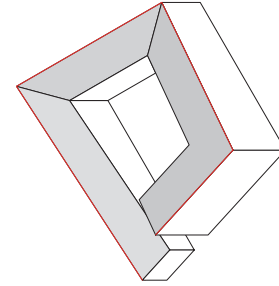
of zo...



niet zo...



maar zo...



of zo...

5.3 blokken

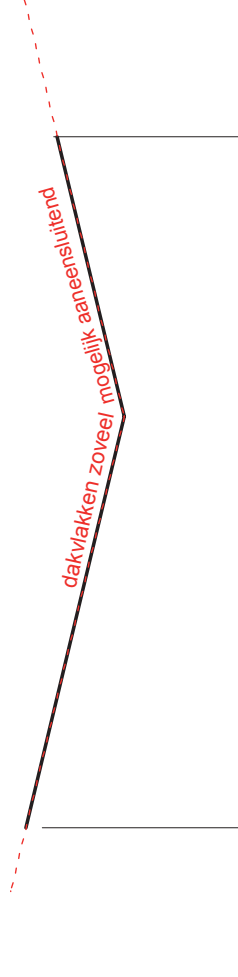
De hoofdentrees van de gestapelde woning, de ontsluiting van de binnenhoven. De voordeuren van de grondgebonden woningen

Het ontwerp dient binnen de 'envelop' ontwikkeld te worden. De plasticiteit van het bouwblok ontstaat door het ontnemen aan of het insnijden in het blokvolume; Er mogen géén structurele of substantiële toevoegingen gemaakt worden. Toevoegingen zijn altijd ondergeschikt en incidenteel.



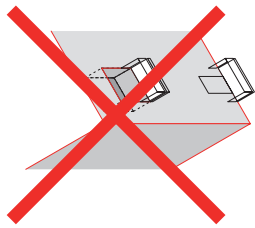
Piraeus gebouw Amsterdam; arch. Kollhoff

Indien het dakvlak zichtbaar is dan moet het een hoogwaardige afwerking hebben en belegd worden met een typisch dakmateriaal; bijvoorbeeld zink, leisteen of keramische pannen, géén bitumen en géén grind. Dakvlakken zijn altijd aaneensluitend. Een aandachtspunt zijn de dakdoorvoeren die dienen per woning travee gecombineerd te worden tot één dakdoorbreking, en één schoorsteen, die mee vormgegeven wordt in de architectuur en verwerkt is op de tekeningen(het mag niet aan technische adviseurs cq aan het toeval overgelaten worden). Hetzelfde geldt voor hemelwaterafvoeren, deze zijn een onderdeel van het ontwerp.

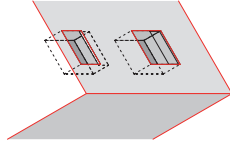


dak

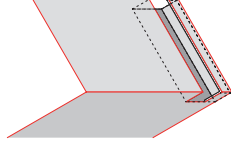
ontwerpregels voor de blokken



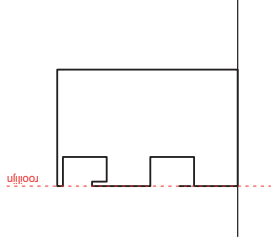
niet zo...



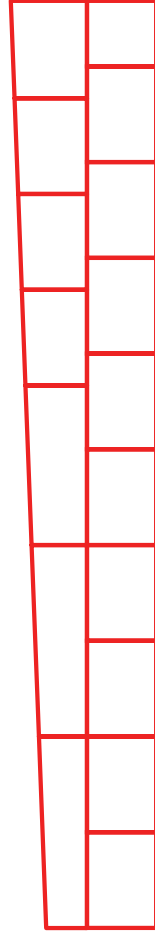
maar zo...



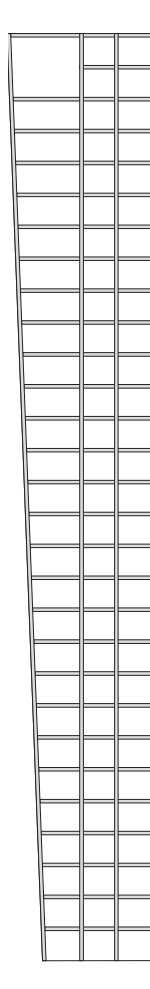
of zo...



buitenruimte



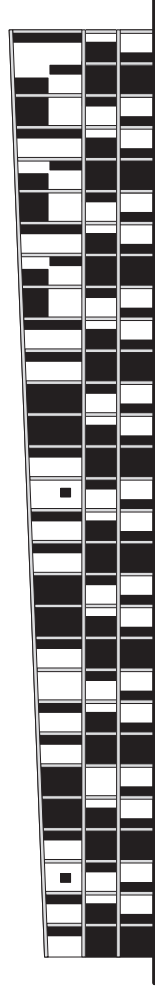
1. het rijgen en stapelen van wooneenheden



2. het skelet van de gevelwand



3. de vulling van het skelet met open/gesloten vlakken



1 t/m 3 de samenstelling van de onderdelen

5.3 blokken

De grafiek en de plastiek in de gevelwand

De projectie van de blokken op bekende situaties in de binnenstad, waarbij ze alle drie op het Vrijthof blijven te passen, laat zien dat ze een soort van 'tussenmaat' vertegenwoordigen, ze zijn kleiner dan de stedelijke bouwblokken met binnenterreinen en een maat groter dan de huizenclusters in hun omgeving. Ze zijn het best te vergelijken met de kloostercomplexen en monumentale ensembles die in het weefsel van de binnenstad voor een opmaat zorgen. Hun schaal, ofwel de onderlinge verhouding tussen de maten in de architectonische uitwerking, voegt zich harmonisch in het stadsbeeld. Het vinden van de juiste schaal in de nieuwe blokken is belangrijker dan de vraag of het nieuwe een afspiegeling van het bestaande moet zijn. Het nieuwe is altijd in een dialoog met het bestaande ontwikkeld, vanaf het moment dat het nieuwe in het bestaande intervineert moet de juiste toon aangeslagen worden.

De modernistische woningbouw bestaat, ook in binnenstedelijke situaties, meestal uit het rijgen en het stapelen van plattegrond en een verbijzonderde hoekoplossing om aansluiting met de omgeving te vinden. Dit rijgen en stapelen vormt de basis van de gevelcompositie. De Aldenhof flat is er een vroeg, en in dit geval, een gelukkig voorbeeld van. De nieuwe bouwblokken nemen uitdrukkelijk een andere positie in als bemiddelaar in de collage van bebouwingstypen op deze locatie, dat vraagt om een andere uitdrukking.

Voor de gevelcomposities willen we de begrippen 'grafiek' en 'plastiek' introduceren. Beide bewerkingen moeten in het gevelontwerp toegepast worden. De plastiek komt tot stand door de bewerking van het volume met elementen als loggia's of entreepartijen en het tot uitdrukking brengen van de muurdikte in diepe negen. De plastische bewerking kan de opbouw van het blok uit verschillende woningen tot uitdrukking brengen, maar bovenal is het een abstracte bewerking van het totale volume om het in de schaal met de omgeving te brengen. Een fijnere verdeling en ritmering dan de grove beukmaten is geboden. De plastische bewerking wordt ondersteund door een grafische compositie van open en gesloten vlakken. De grafische compositie is een tweede bewerking om meerdere lagen in de compositie te brengen en verder op schaal te brengen. Bij de grafiek gaat het in de eerste plaats om de compositie en niet om wat erachter schuilgaat.

Als voorbeeld voegen we het Conservatorium van Maastricht toe. De school werd binnen het gegeven volume van een bestaand gebouw geconcentreerd. Het skelet in de gevel is een eenvoudig cumulatief patroon dat de basisorde van de gevelcompositie vormt. Het skelet is opgevuld met dichte metselwerk vlakken en raamopeningen, die eigen ritmen en subordeningen vormen. In de gevelschemas 1 tot en met 3 proberen we een optelling van beukmaat, skelet, vullingen en holten te geven, in een gelaagde gevelcompositie. Afhankelijk van het ontwerp kan meer nadruk op de plastiek dan wel op de grafiek liggen.

De voorbeelden zijn niet bedoeld om letterlijk vertaald te worden in een ontwerp, het gaat om de methode.



Conservatorium, Maastricht, P.H. Dingemans, 1965



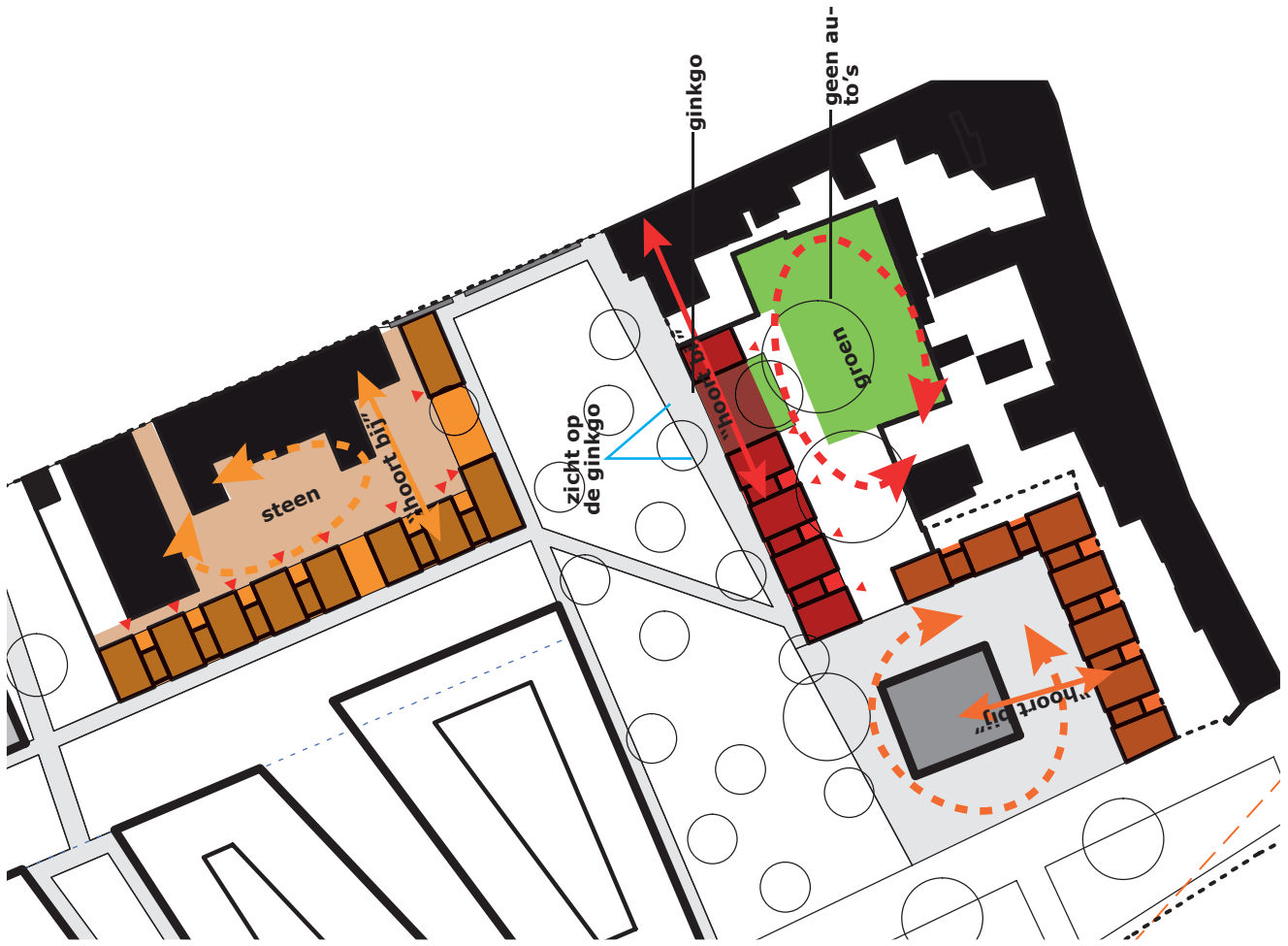
impressie Polvertorenstraat richting centraal plein

5.3 blokken



impressie Polvertorenstraat richting Abtstraat (naar het poortje van pagina 68)





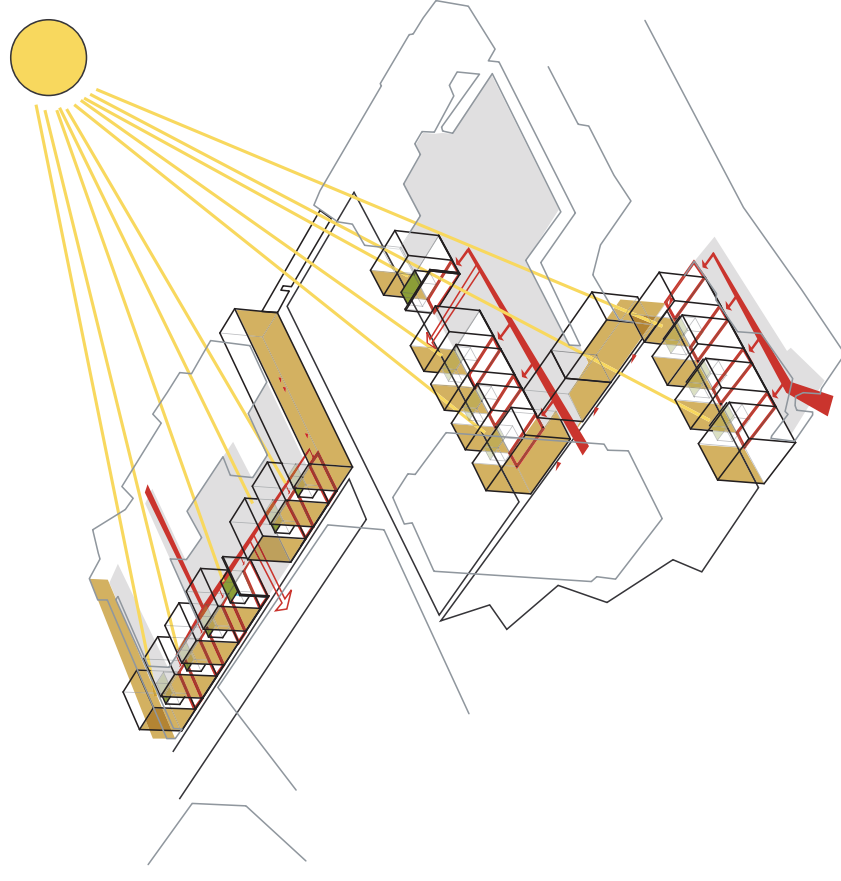
betrekkingen van de woningen op bestaande bebouwingen en de (semi-) openbare ruimte; Het afmaken van de bestaande stadsstructuur en de ontsluitingshoven.

5.4 stadswoningen

22 stadswoningen (22 x 178 m²)

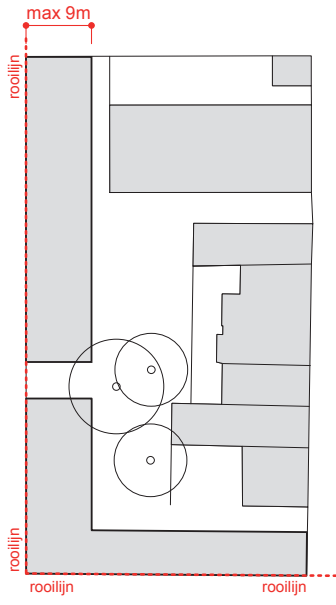
De stadswoningen vormen de begrenzingen van de nieuwe stedelijke ruimten en maken de bestaande stadsstructuur als het ware af.

Bouwblokken worden geformeerd. Het wonen vindt hier volgens een omgekeerd principe plaats: De groene parkruimte ligt aan de voorkant van het huis en men bereikt de woning via een steenachtige hof aan de achterzijde. De open ruimte tussen de individuele huizen wordt op de begane grond benut voor de entree en de buitenruimte van de woning. De coulisse-werking van de half-vrijstaande woningen geeft een doorzicht van de entreehoven naar het park toe en omgekeerd.

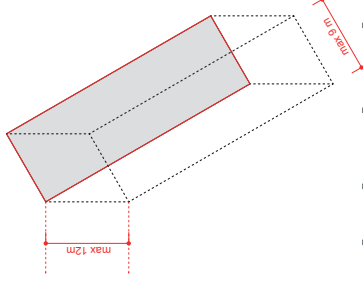


aansluitingen van de stadswoningen op de dokter Van Kleef paviljoens en de af-
fuitenhouders met de ontsluitingshof tussen bestaand en nieuw

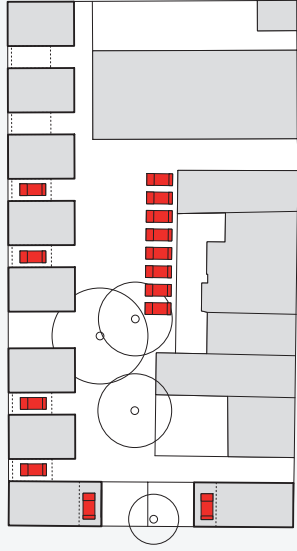
ontwerpregels voor de stadswoningen



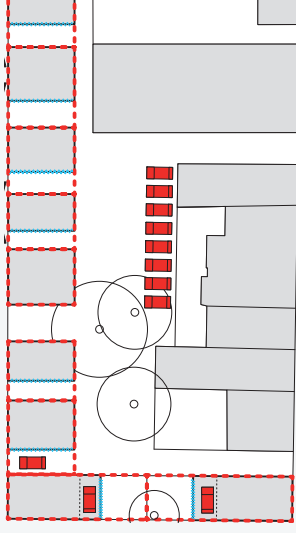
gevel op de rooilijn



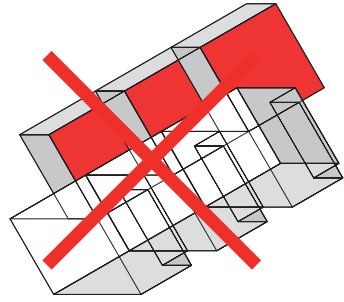
maximale gebouwhoogte



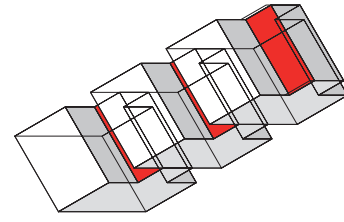
parkeren in bouwvolume



kavelbreedte kan variëren



niet zo...



maar zo...

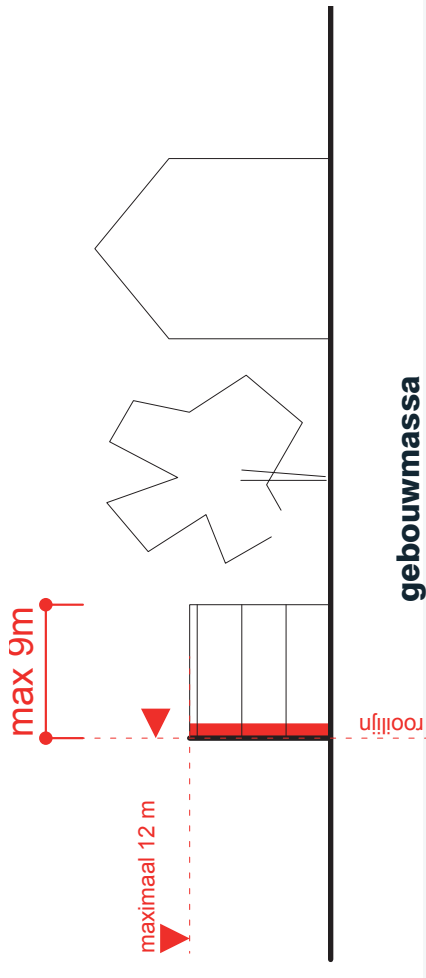


woning met tuin ernaast



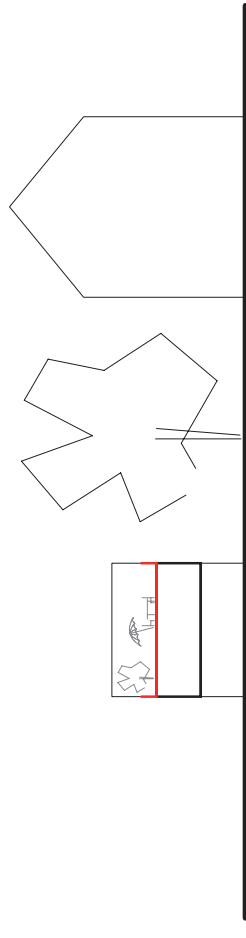
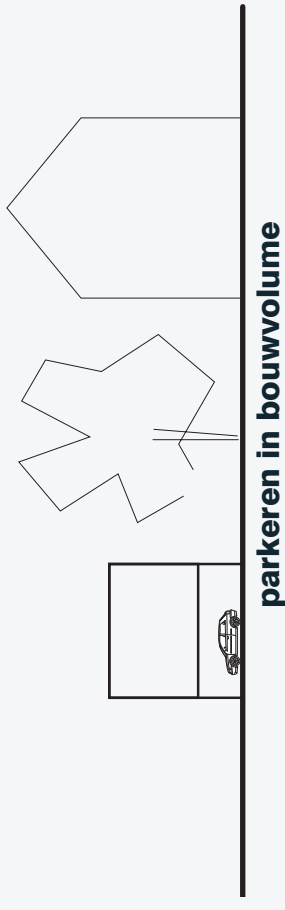
autonome huizen; als intermediair tussen oud en nieuw

5.4 stadswoningen



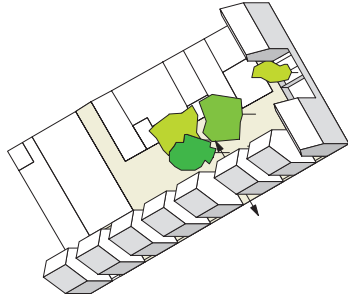
De rooilijn dient, zowel aan de voor- als aan de achterzijde, gevolgd te worden. De pandjes, structuur blijft zichtbaar, de woningen mogen niet samenklonteren tot een gesloten rij. De breedten van het hoofdvolume en tussenvolume zijn vrij.

Het totale woonprogramma dient opgelost te worden binnen de grenzen van het kavel. In de tussenzone dient de privé buitenruimte ondergebracht te worden. In de hof aan de Abtstraat kan hier ook op eigen terrein geparkeerd worden. De "voorzijde" van de woningen grenzen direct aan het park zonder tuin.

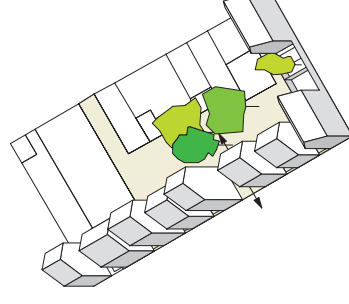


De buitenruimte kan ook een terras op de verdieping of een daktuin zijn.

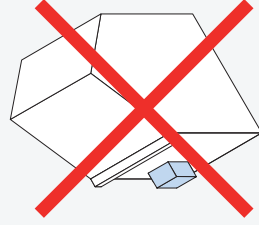
ontwerpregels voor de stadswoningen



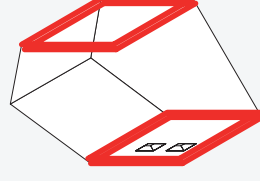
een permeabele wand aan de parkzijde



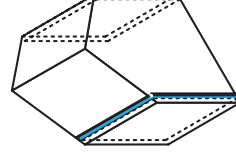
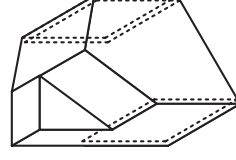
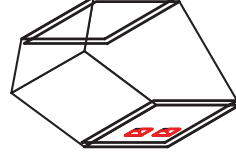
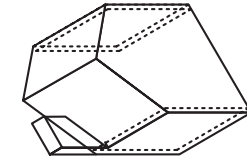
hoogtevariaties zijn mogelijk, de rooilijn is gegeven



géén uitstulpingen van dakgoten en uitbouwen in het gevelvlak



diepe negges in de wand

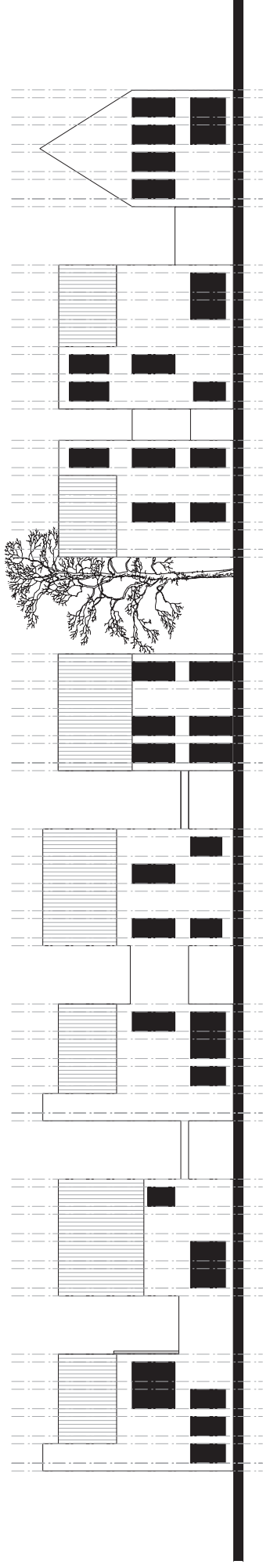


vensters, dakkapel, schoorstenen, waterafvoer komen altijd de wand

5.4 stadswoningen

Thema en variatie

Variatie is hier niet alleen een kwestie van verschillende gevelontwerpen maar komt van binnenuit, als gevolg van verschillende woonprogramma's en wensen. Het is een variatie op basis van een thema. Het thema wordt afgeleid van de relatie tussen het oude en nieuwe.



16 woningen vathorst in amersfoort



impressie van het ontsluitingshof achter de Tongersestraat

ginkgo

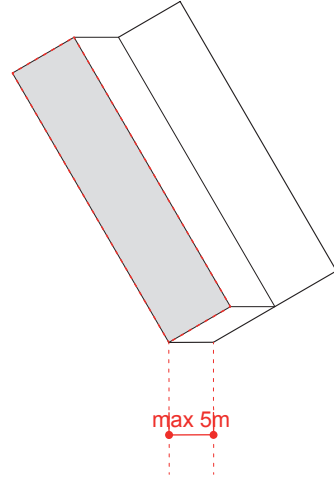
5.4 stadswoningen



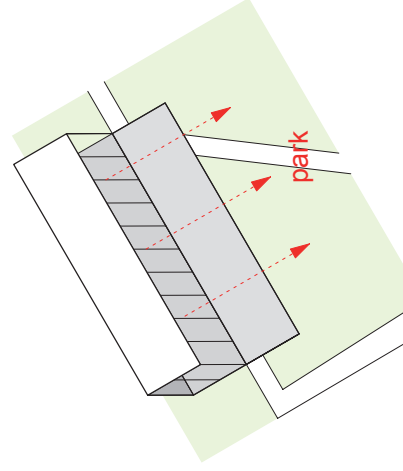
Een impressie van de ruimte tussen de bouwblokken en de stadswoningen achter de Huize Van Kleef-paviljoens. De tussenruimte die twee grotere plekken in het park verbindt. In de 'enflade' van tuinen en parken.



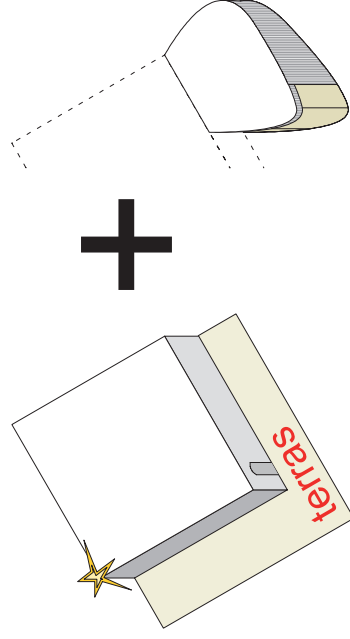
ontwerpregels voor het paviljoen



gebouwhoogte



nieuw blok



bestand + programma

5.5 paviljoen

Café Bijlard Abrahamslook is 'een affectief monument' niet vanwege het gebouw maar om zijn karakter en de ligging in het groen.

Een geliefde uitspanning en ontmoetingsplaats voor de oudere generatie. De huidige situatie van Abrahamslook moet voor de toekomst bewaard blijven. De nieuwe ruimtelijke constellatie die hier ontstaat is een wonderlijke ontmoeting tussen de flat Aldenhof, het fragment van de stadsmuur, de achterkant van duffe nieuwbouwwoningen, het voormalige klooster en ons nieuwe woonblok in het groen.

Alles wordt samengebonden door een parkachtige ruimte waarin Abrahamslook een intens focuspunt is. Stadsgezichten naar de torens en naar het stadspark over 'de groene as komen samen op het café terras'. Het verborgenstadsparkje wordt door het wonen omgeven en bewaakt. Het is mogelijk om het bestaande Abrahamslook uit te breiden met een feestzaaltje.

Er kan ook een nieuw paviljoen in het park gebouwd worden.



referentie: paviljoen in Breda (architect: John Körmeling)

5.6 nieuwbouw klooster





het gesticht Calvarienberg , foto ca. 1935



hoek Abtstraat Calvariestraat,
ca. 1920



kapel van het gesticht, foto ca. 1902

5.6 nieuwbouw klooster

Het 'klooster', heden in gebruik als kantoor, werd in 1821 door het Burgerlijk armbestuur gebouwd als ziekenhuis. In 1857 vestigden ze achter de prominente gevel aan de Abtstraat hun bestuursgebouw. Tezamen met de oudere Kannunikenhuizen en de kapel aan de Calvariestraat is het complex nu nog goed herkenbaar. Ondanks de vele functiewisselingen die het gebouw in de loop der tijd onderging, zijn de hoofdstructuur en vele authentieke fragmenten goed bewaard gebleven. Het is een rijksmonument.

Voor het bepalen van de herbestemming hebben de hoofdstructuur van het complex onderzocht. Vivre heeft een voorkeur voor de herbestemming met woningen. De bestaande structuur biedt goede mogelijkheden om er woningen in onder te brengen, op een zodanige wijze dat de oorspronkelijke verdiepingshoogte en de aanwezige historische elementen behouden blijven. De kapel is in onze tijd (niet destructief) verbouwd, dit kan weer eenvoudig ongedaan gemaakt worden om er een openbare (of horeca ?) functie in te vestigen. De Kannunikenhuizen uit 1722 kunnen weer monumentale woonhuizen worden.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een uitbreiding van het historische complex met een woongebouw rond een tweede binnenhof.

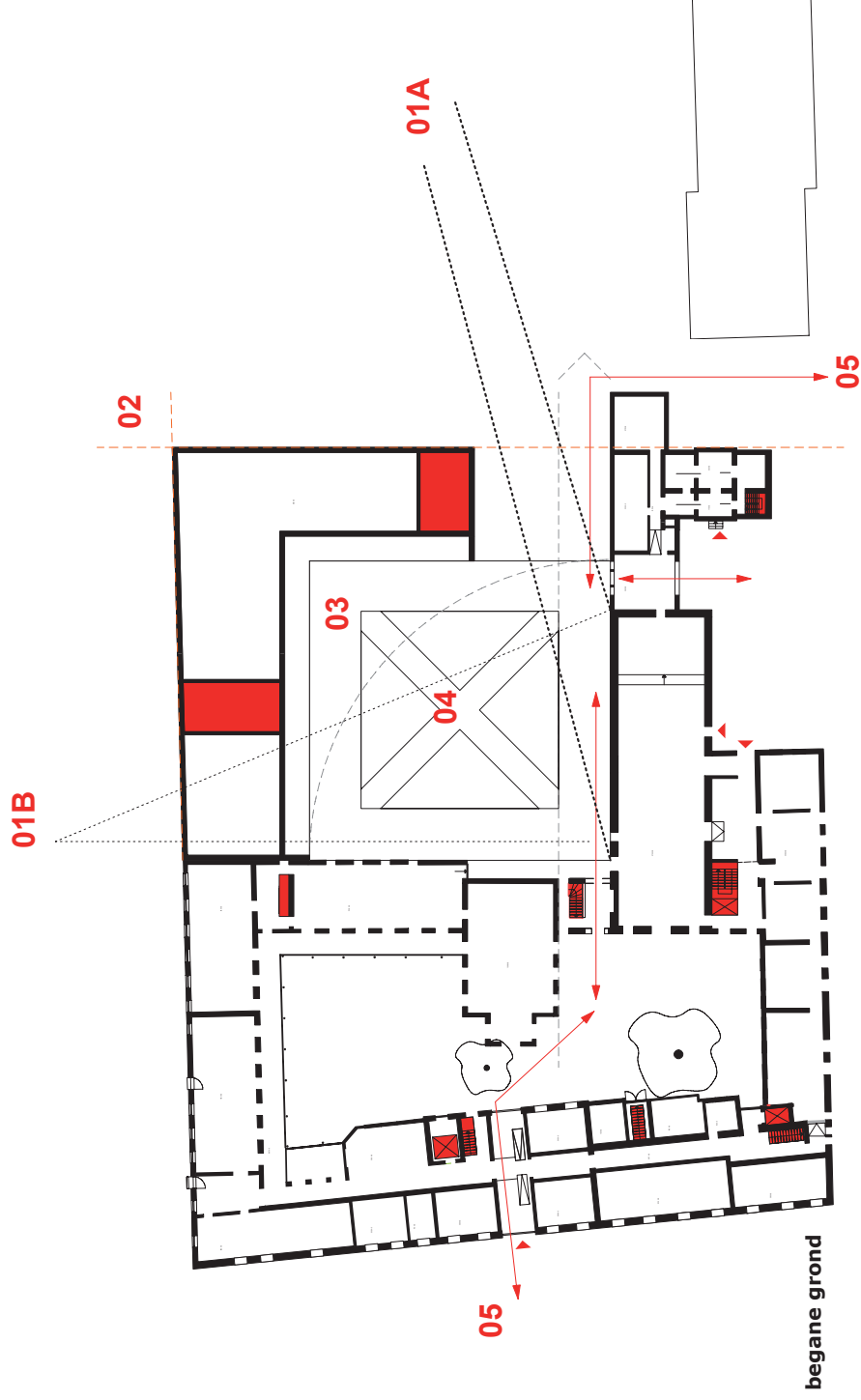
De ontwerpregels, die we hiervoor geven, hebben betrekking op de waarneming, de doorzichten, van de kapel en het klooster vanuit het park achter de nieuwbouw. Daarnaast geven we enige regels voor de verhouding tussen het bestaand gebouw en de nieuwbouw, die één geheel moeten gaan vormen. Het nieuwe hoeft niet per definitie een historiserende gedaante aan te nemen om dit te bereiken. De nieuwe architectuur dient evenwel in een directe relatie te staan met de bestaande. Oud en nieuw raken elkaar aan om zo tot een geheel te worden. .

basisstructuur en gebruiksvarianten



Begane grond:

- Klooster**
- 7 WE gem 99m²:693.3m² GBO
 - nevenfuncties:101.9 m² GBO
 - Ontsluiting algemeen:254.8 m² GBO
 - incl:
 - Nieuwe ontsluiting:94.8 m² GBO
 - Kantoor:208.2 m² GBO
- Herbestemming Kapel**
- Openbare functie:274.3 m² GBO
- Renovatie Kannunikenhuizen**
- Wonen:162.4 m² GBO
- Nieuwe aanbouw**
- 4 WE gem 113 m²:452 m² GBO
 - Verticale ontsluiting:88 m² GBO
 - Horizontale ontsluiting:121 m² GBO



01A Een royale opening over de onderste twee verdiepingen zorgt voor een blik vanuit het openbare park via een hof naar de historische kapel.

01B Een royale opening over de bovenste twee verdiepingen zorgt voor een blik vanuit het openbare park via een hof naar de historische kapel.

02 De bebouwingslijnen van de bestaande gebouwen worden overgenomen.

03 De ontsluiting van het nieuwe gebouw, als toevoeging aan het bestaande ensemble, vindt via de hof plaats. De hof wordt het oriëntatiepunt, het park vormt een coulisse.

04 Een geometrische tuin geeft structuur aan de hof. Zuivere maatverhoudingen liggen aan de ruimtevorm ten grondslag.

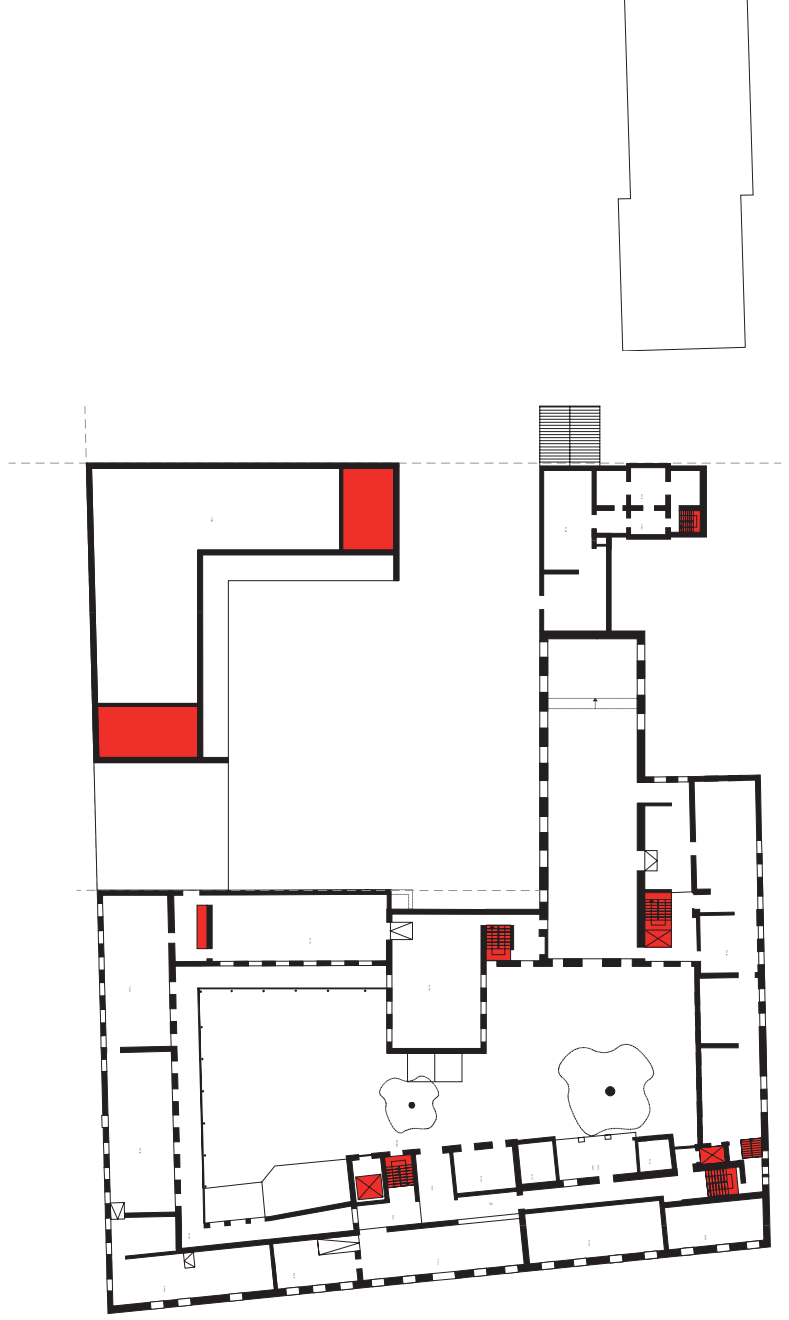
05 Door middel van beweging in de ruimte, visuele verbindingen en doorzichten worden de oude en de nieuwe gebouwen tot één geheel samengebonden.

5.6 nieuwbouw klooster



Eerste verdieping:

Klooster	805.8m ² GBO
7 WE gem 99m ² :	9.4 m ² GBO
neventuindies:	210.5 m ² GBO
Ontsluiting algemeen:	
incl:	
Nieuwe ontsluiting:	130.3 m ² GBO
Kantoor:	197.3 m ² GBO
Renovatie Kannunikenhuizen	136.7 m ² GBO
Wonen:	
Nieuwe aanbouw	336 m ² GBO
3 WE gem 113 m ² :	88 m ² GBO
Verticale ontsluiting	90 m ² GBO
Horizontale ontsluiting	

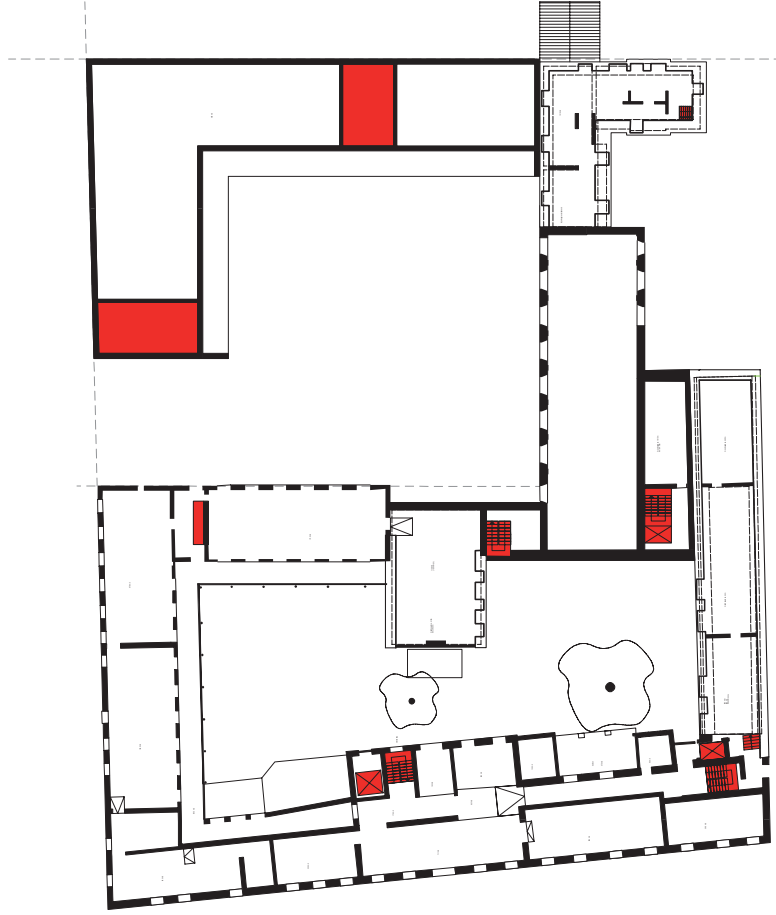


basisstructuur en gebruiksvarianten

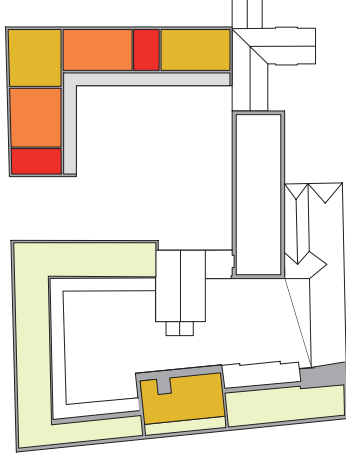


Tweede verdieping:

Klooster		703.8 m ² GBO
7 WE gem 99m ² :		9.4 m ² GBO
neventunctions:		210.5 m ² GBO
Ontsluiting algemeen:		
incl:		130.3 m ² GBO
Nieuwe ontsluiting:		92.0 m ² GBO
Kantoor:		208.0 m ² GBO
Beperkt bruikbaar:		
Renovatie Kannunikenhuizen		106.0 m ²
Beperkt bruikbaar:		
Derde verdieping nieuwe aanbou w		444 m ² GBO
3 WE gem 113 m ² :		88 m ² GBO
Verticale ontsluiting		125 m ² GBO
Horizontale ontsluiting		



5.6 nieuwbouw klooster



Tweede verdieping:

Klooster

1 WE ge m 99m2:
639.3 m2 GBO



Nieuwe aanbouw

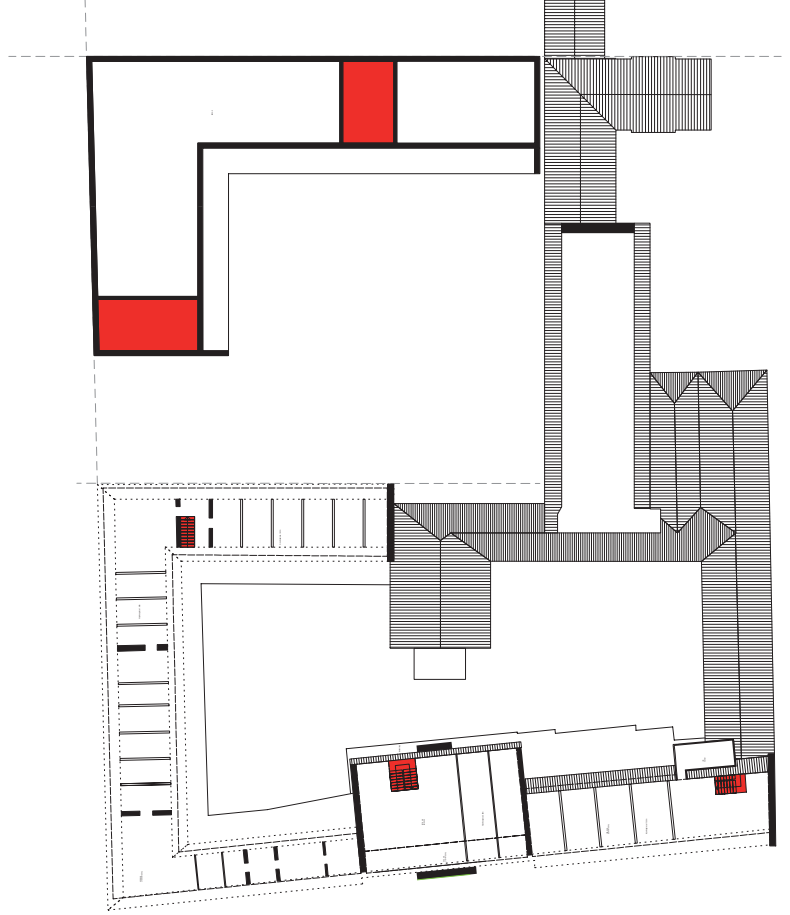
4 WE gem 113 mw:
88 m2 GBO
125 m2 GBO



Verticale ontsluiting:

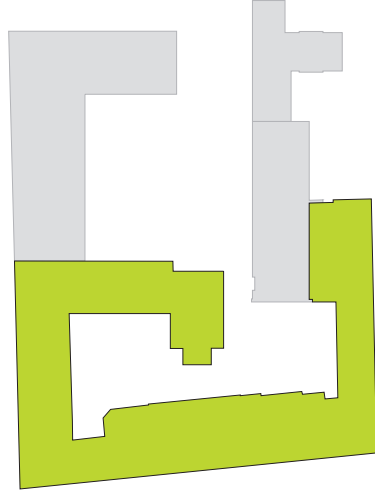


Horizontale ontsluiting:



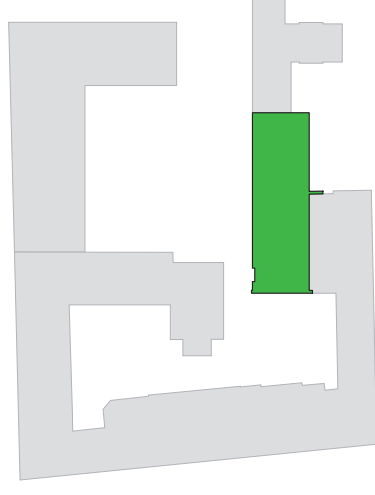
5.6 nieuwbouw klooster

oppervlakten

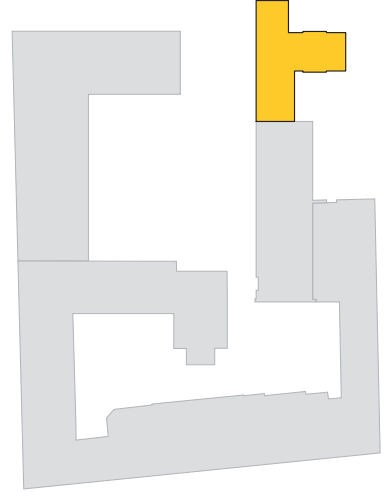


Klooster: totaal 5.470 m2 BVO
- 23 wooneenheden
- kantoor 497 m2 GBO
- 847 m2 GBO beperkt bruikbaar

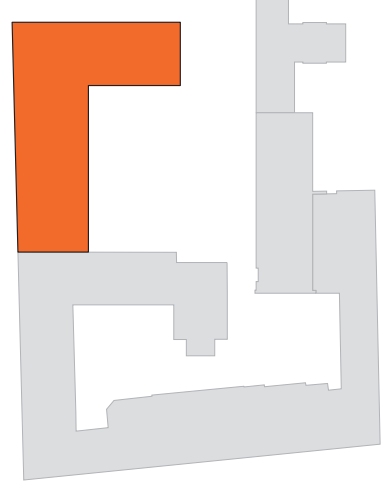
Kapel: 339 m2 BVO
- openbare functie



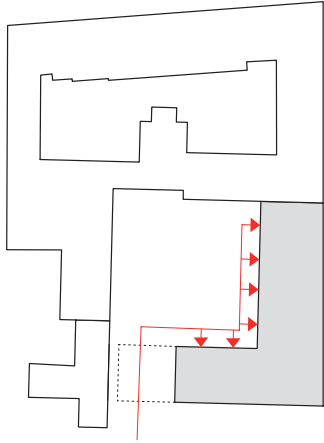
Kannunikenhuis: totaal 500 m2 BVO
- 2-3 woningen
- 106 m2 GBO beperkt bruikbaar



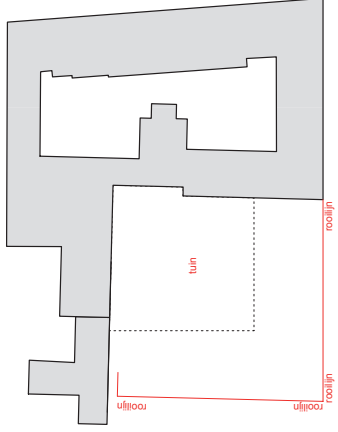
Aanbouw: 2.400 m2 BV
- 16 wooneenheden



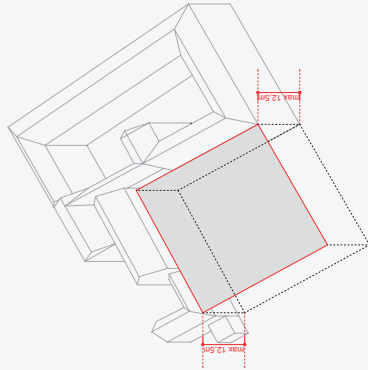
ontwerpregels voor het klooster



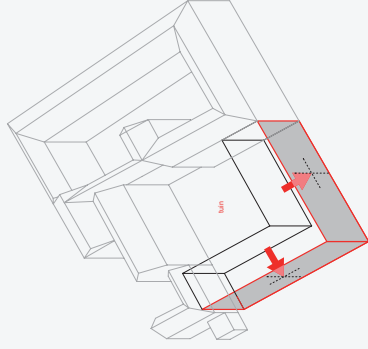
entree vanuit de hof



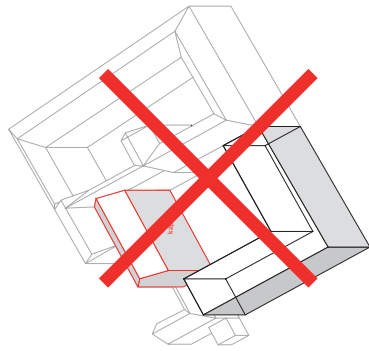
bouwen op de rooilijn



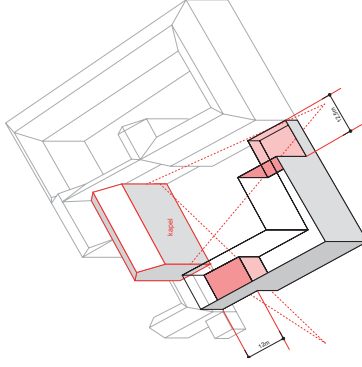
hoogte



volume

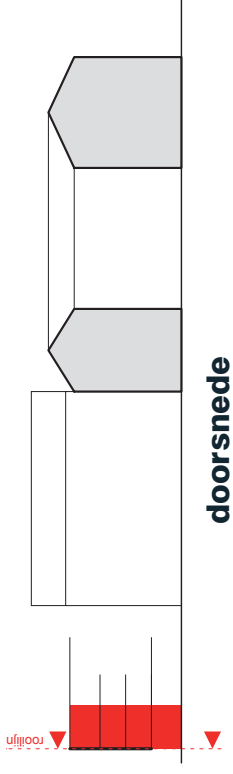


niet zo...

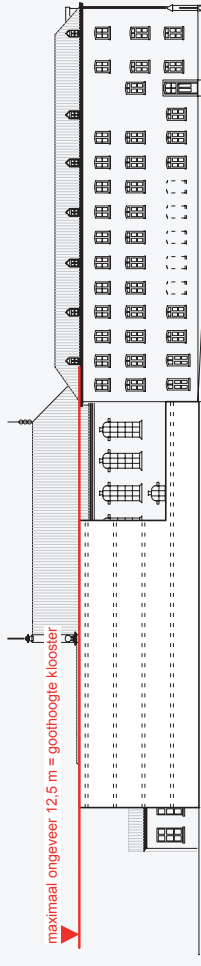


maar zo...

5.6 nieuwbouw klooster

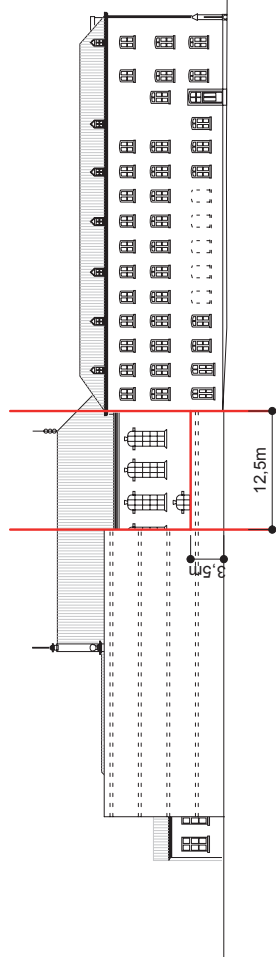


De ontsluitingen van de nieuwbouw zijn vanuit de binnenzijde van de hof te bereiken (of vanuit het bestaande gebouw).



maximale gebouwhoogte

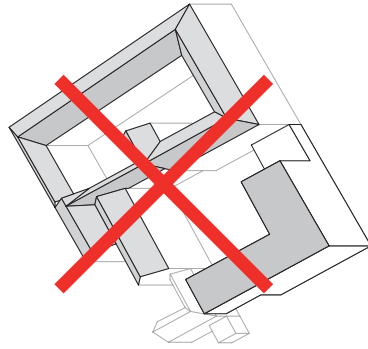
De goothoogte van de uitbreiding is 12,5 meter of lager. De rooilijnen van het de nieuwe bebouwing zijn bepaald door de het ensemble van de bestaande gebouwen.



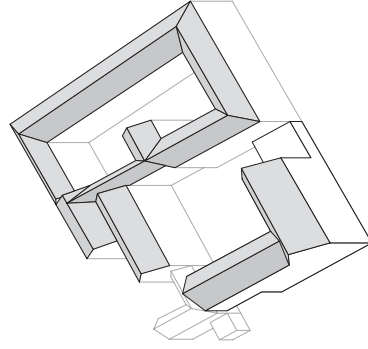
vensters op de kapel

Vanuit het binnenterrein geven twee uitsnijdingen in het volume van de uitbreiding zicht op de historische kapel.

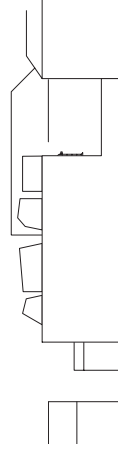
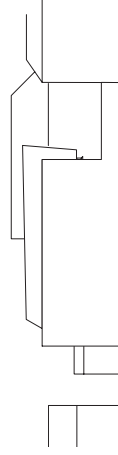
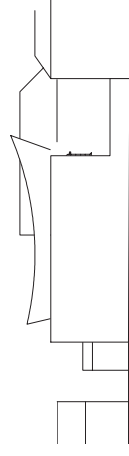
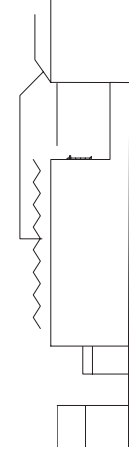
ontwerpregels voor het klooster



niet zo...

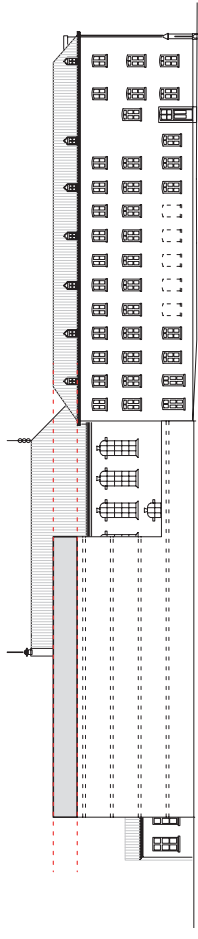
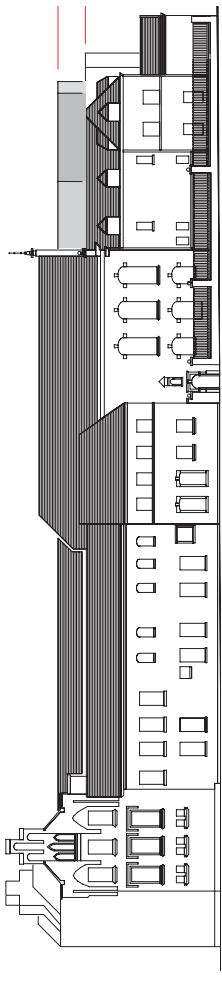


maar zo...

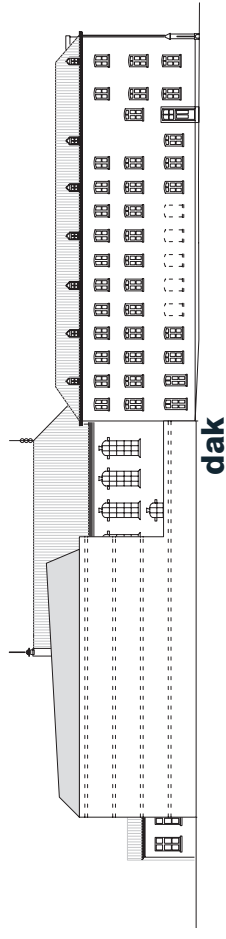


OF zo...

5.6 nieuwbouw klooster



De nokhoogte van de nieuwbouw overschrijdt de hoogte van de belendende vleugel van het bestaande gebouw niet. Het principe van een opbouw op een massieve sokkel wordt overgenomen van de bestaande gebouwen. De dakopbouw is een object dat min of meer 'parasiteert' op de sokkel. De opbouw mag slechts 60% van het dakvlak in beslag nemen. Dit principe kan meerdere gedaanten aannemen. Maar een hedendaagse variant van het dak mag ook.



5.7 uitbreiding elisabeth tehuis





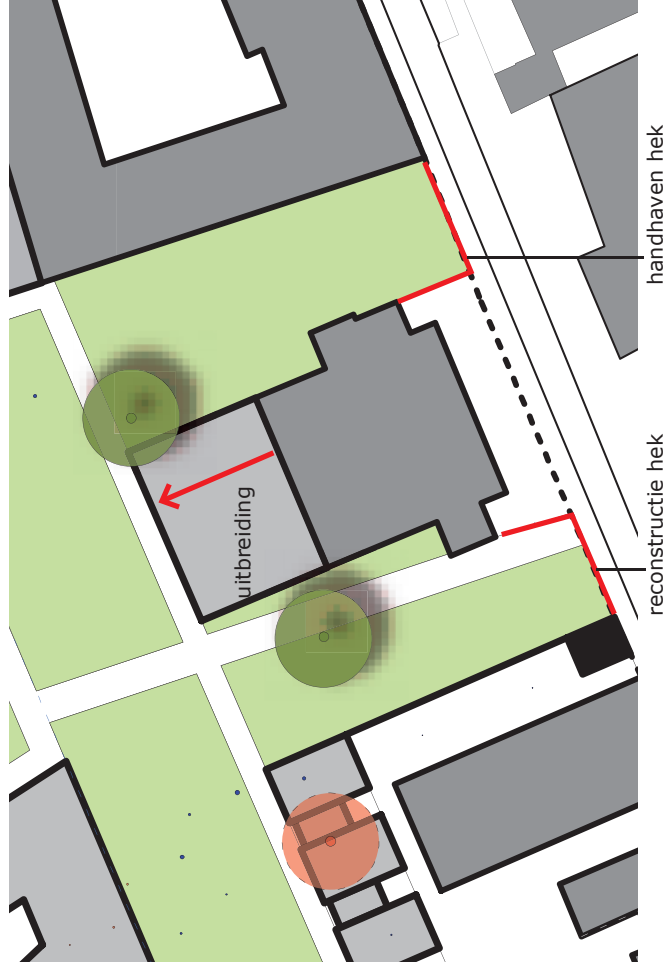
elisabeth tehuis achterzijde



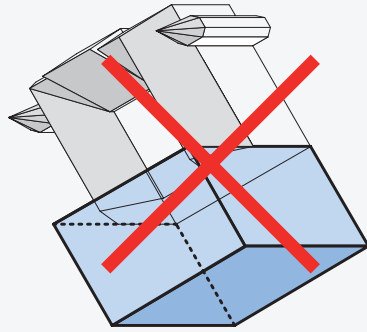
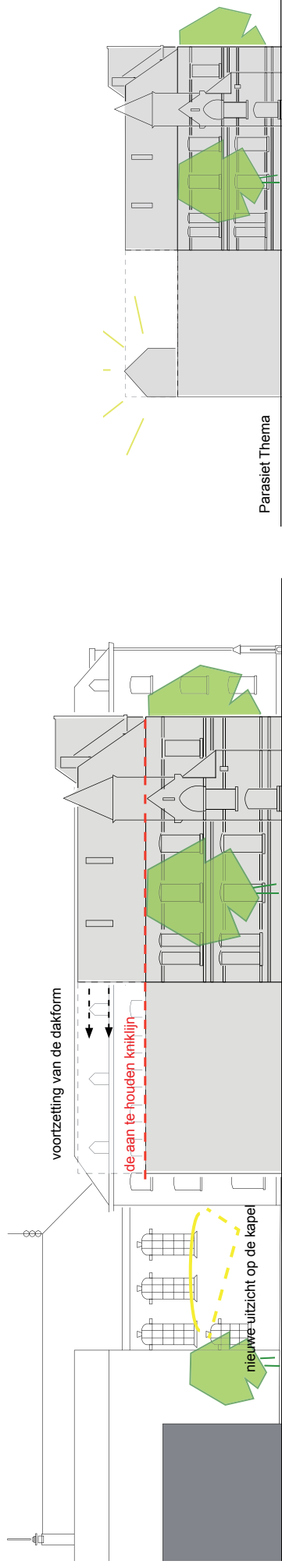
voorzijde elisabeth tehuis met historisch hekweek

5.7 uitbreiding elisabeth tehuis

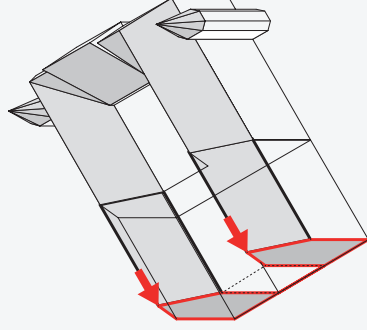
Het Elisabeth tehuis verschijnt als poortgebouw van een nieuw ziekenhuis in 1891. Het is een monument en een fraai voorbeeld van het bouwen aan het einde van de 19e eeuw. Het exterieur en het interieur, waaronder de ruimtelijke entreehal, zijn goed bewaard gebleven. Het hoofdkantoor van de stichting Vivre zal hier gehuisvest worden. In dit stedenbouwkundige plan is het tehuis als vrijstaand object in de reeks van oude en jonge monumenten geplaatst, waar de toegangspoort en hekwerken, die vroeger de ingangscour afsloten, een onlosmakelijk onderdeel van zijn. In de nieuwe constellatie blijven deze hekwerken onderdeel uitmaken van de openbare route die over het terrein loopt. Het hek en de openstaande poort blijven aangeven dat we de stad verlaten en het park betreden. Een historische waardstelling zal in de fase van de architectonische uitwerking opgesteld moeten worden alvorens nieuwe interventies in het bestaande gebouw ontworpen kunnen worden. In de navolgende ontwerpregels wordt een directe relatie en doordringing tussen het bestaande gebouw en de nieuwe uitbreiding gepropageerd. Het Elisabethhuis kan slechts door de aanbouw het vrijstaande gebouw worden dat ze nooit geweest is, er is nu geen waardige achterzijde. Net als bij het klooster dienen bestaand en nieuw hier één geheel te vormen, zonder a priori op historiserende oplossingen terug te grijpen.



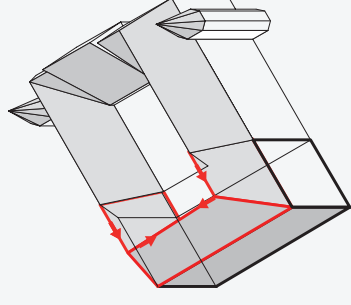
ontwerpregels voor de uitbreiding elisabeth tehuis



niet zo...

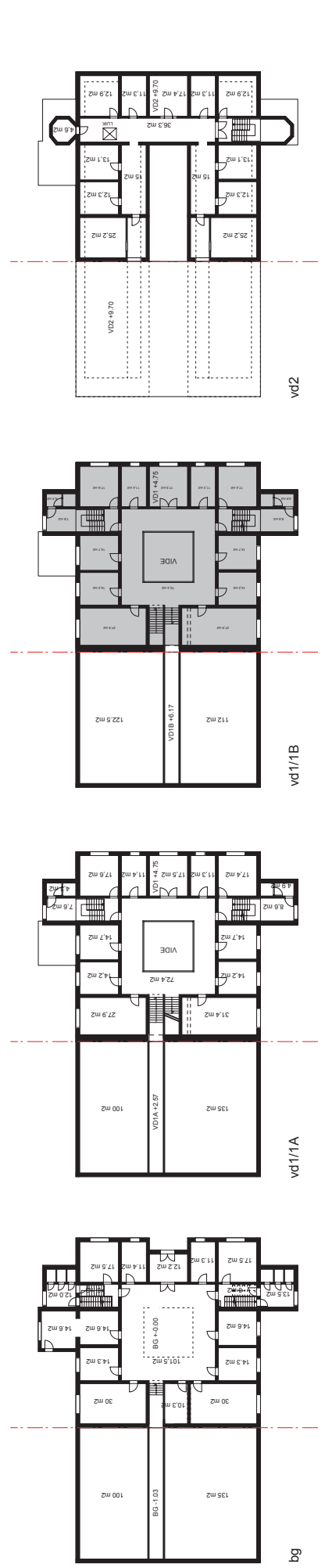
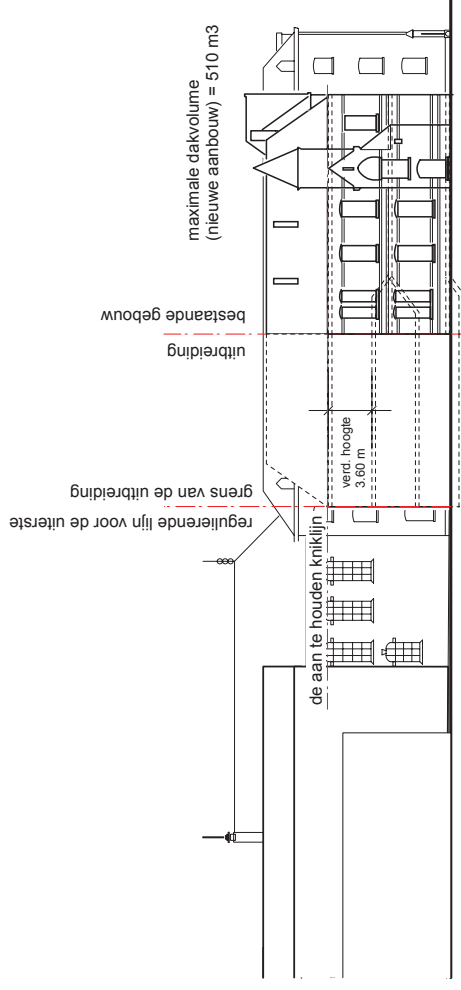


maar zo...



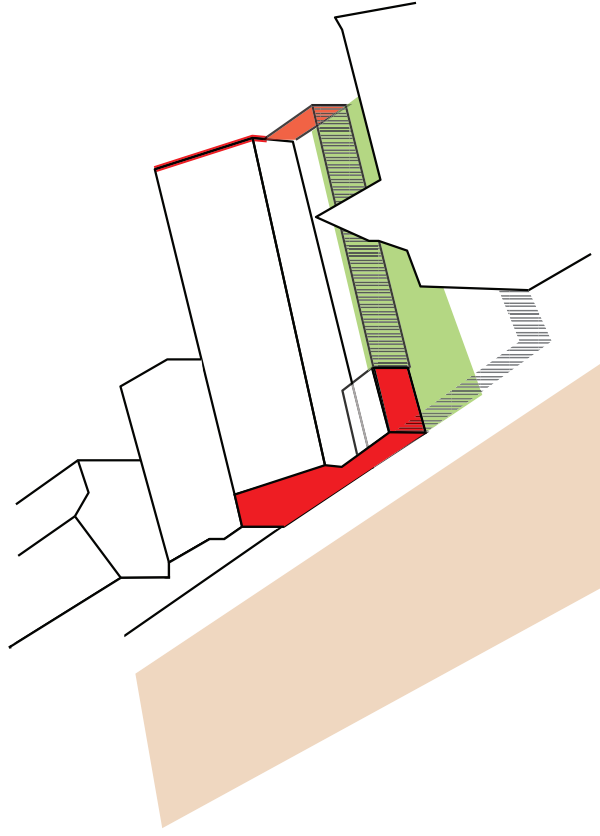
of zo...

5.7 uitbreiding elisabeth tehuis





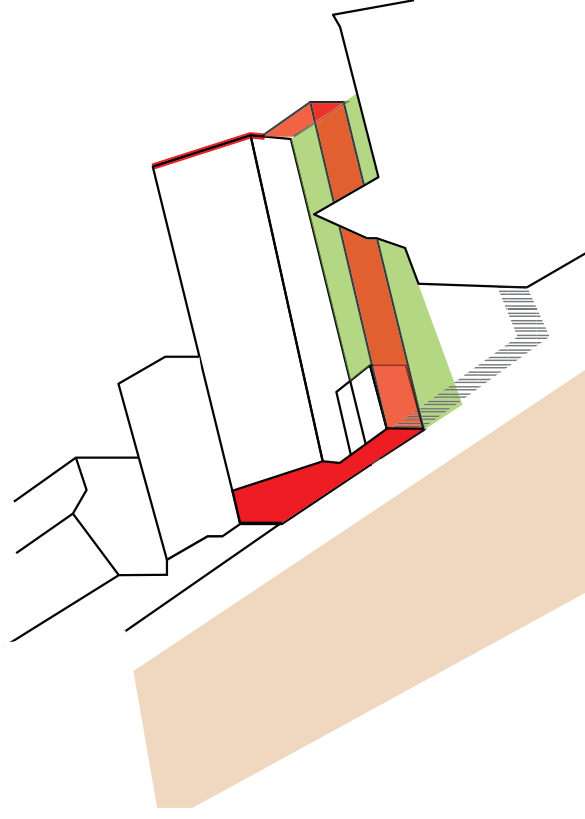
ontwerpvoorstellen voor de affuitenloods



hekwerk

In de lijn van het wachthuisje. De kopgevels doorzetten in de tuinafscheiding. Daartussen een hekwerk of pergola.

Herstellen van het originele 19e eeuwse hekwerk van het elisabeth tehuis



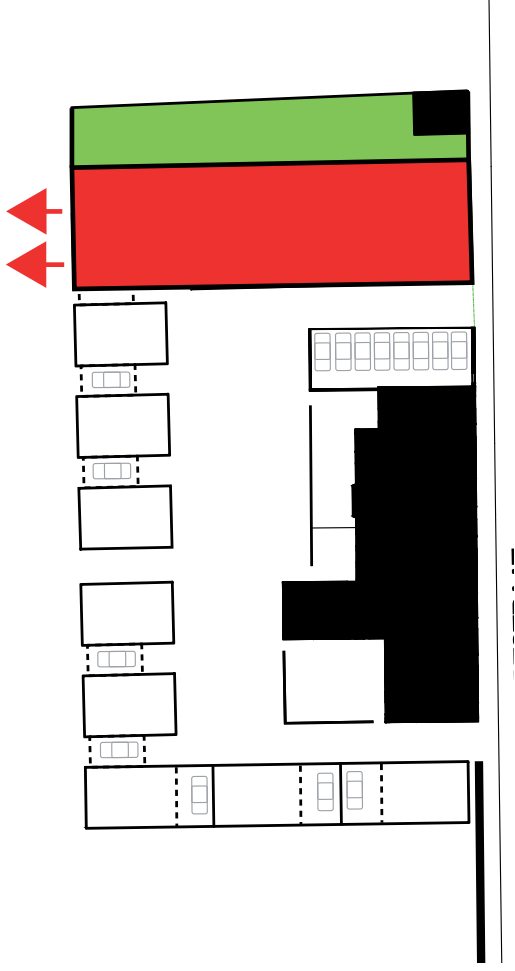
voortzetting

Gekoppeld aan het wachthuisje in een gesloten tuinmuur.

Herstellen van het originele 19e eeuwse hekwerk van het elisabeth tehuis

5.8 affuitenloods

De Affuitenloods herinnert aan het militaire verleden van de locatie uit de tijden waarin de stad belegerd werd. Op de historische tekeningen is te zien dat deze wapenopslag oorspronkelijk veel langer was. Er is veel aan verbouwd en versted. Het volume en de gesloten kopgevels zijn de voor dit stedenbouwkundig plan belangrijkste elementen. Verdere historische overblijfselen moeten onderzocht worden in de fase van de architectonische uitwerking. In het Kievarieplan is de functie 'Hospice' voor terminale patiënten toegekend. Hiervoor zal aan de frontzijde een besloten tuin komen. Aan de achterzijde zijn geen monumentale waarden in het geding. Uitbouwen, op de voorwaarde dat ze tot verbetering van deze gevels leiden, kunnen hier toegestaan worden. De twee uiterste huizen op de kop kunnen bij de herbestemming van de Affuitenloods betrokken worden. Hun vorm dient dan aangepast te worden aan hun specifieke doel en gebruik.



uitbreiding

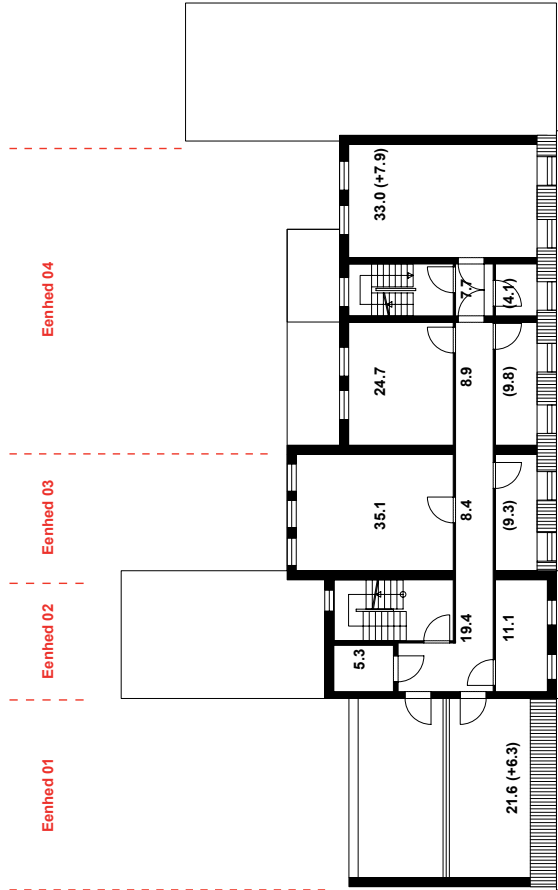
Een uitbreiding van de affuitenloods kan door een voortzetting van het volume; hierdoor komen twee woningen te vervallen.

5.9 huize van kleef



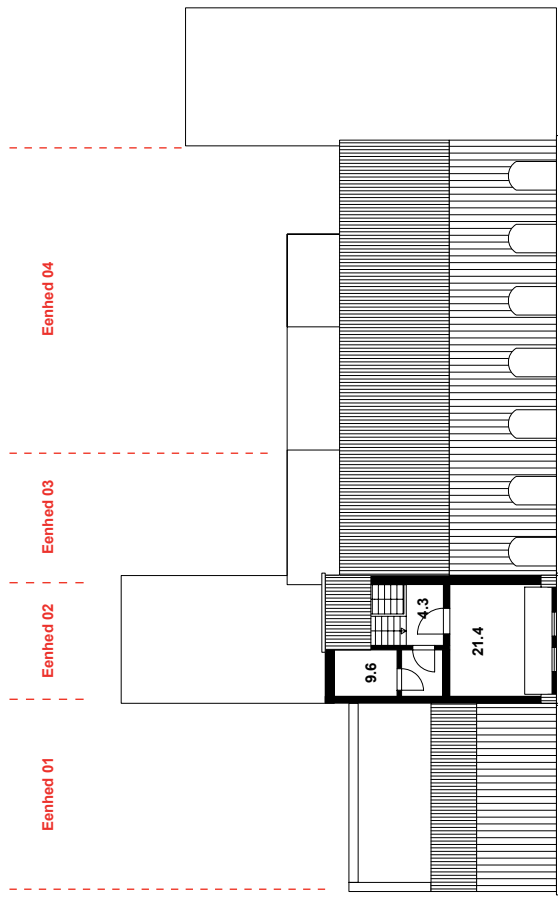
Verdieping 02: Wonen

- 01 21.6 m² GBO
+ 6.3 m² beperkt bruikbaar
- 02 35.8 m² GBO
- 03 43.5 m² GBO
+ 9.3 m² beperkt bruikbaar
- 04 74.3 m² GBO
+ 21.8 m² beperkt bruikbaar



Verdieping 03: Wonen

- 01 0.00 m² GBO
- 02 35.3 m² GBO
- 03 0.00 m² GBO
- 04 0.00 m² GBO

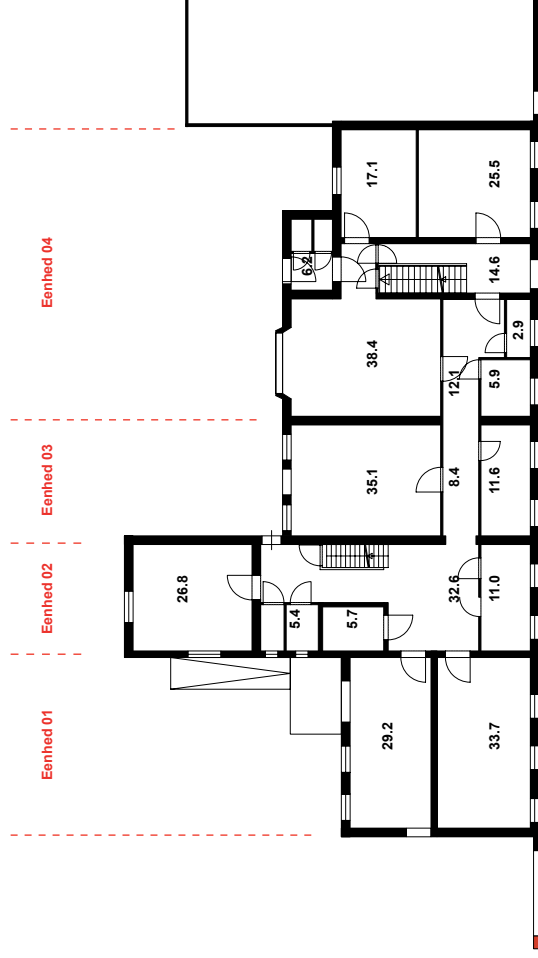


5.9 huize van kleef

De huizenrij aan de Abtstraat is vernoemd naar Dr. Van Kleef hetgeen verwijst naar hun verleden als onderdeel van het ziekenhuis Calvariënberg. Aan de achterzijde van deze panden is te zien dat de deze gevels voorheen aan het oude ziekenhuis aangebouwd waren. De sporen hiervan zijn nog zichtbaar. In de nieuwe situatie komen de achterzijden aan een toegangshof te liggen van het bouwblok dat ze samen met de nieuwe huizen en de ernaast gelegen Affuitenloods gaan vormen. Momenteel zijn de panden in gebruik als studieruimten voor de Universiteit Maastricht. De van oorsprong woonhuizen kunnen in de toekomst deze functie weer terugkrijgen.

Begane grond: Wonen

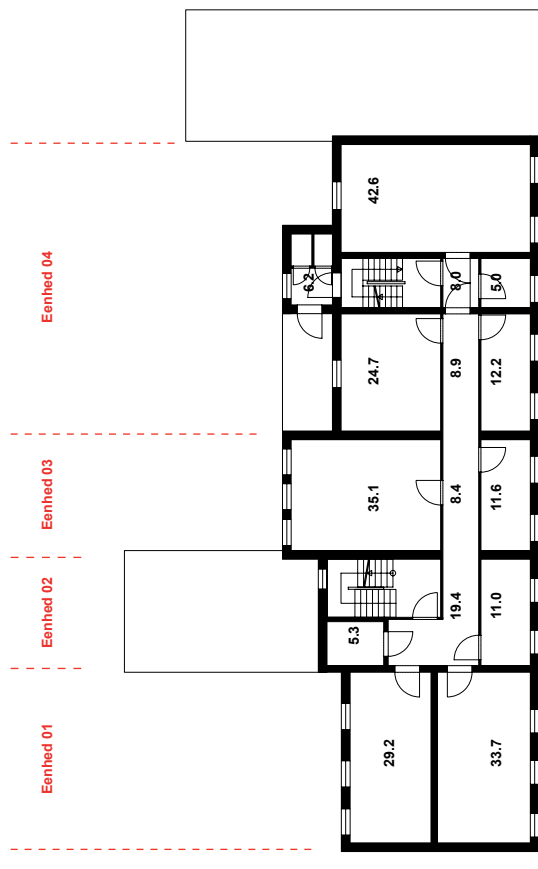
- 01 62.9 m² GBO
- 02 81.5 m² GBO
- 03 55.1 m² GBO
- 04 122.7 m² GBO



Begane grond

Verdieping 01: Wonen

- 01 62.9 m² GBO
- 02 35.7 m² GBO
- 03 55.1 m² GBO
- 04 107.6 m² GBO

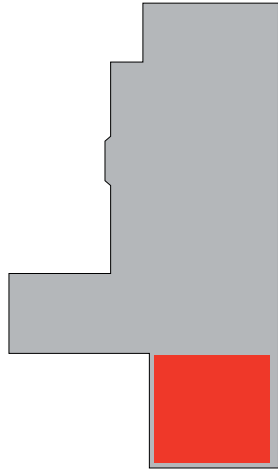


Verdieping 01



toekomstige situatie

5.9 huize van kleef



Eenheid 01:

Wonen :

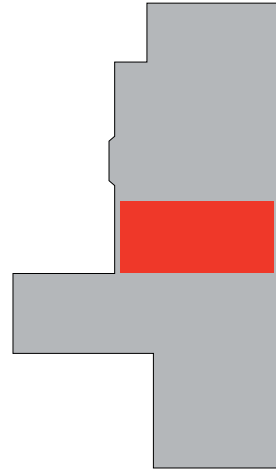
147.4 m2 GBO
+ 6.3 m2 beperkt bruikbaar



Eenheid 02:

Wonen :

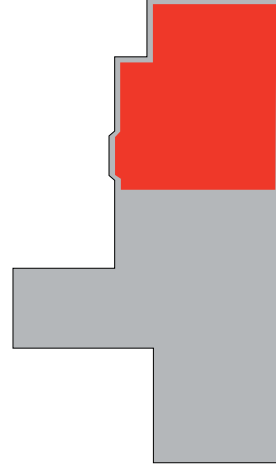
188.3 m2 GBO



Eenheid 03:

Wonen :

153.7 m2 GBO
+ 9.3 m2 beperkt bruikbaar



Eenheid 04:

Wonen :

304.6 m2 GBO
+ 21.8 m2 beperkt bruikbaar

samenvatting getallen

5.10 polvertoren



5.10 polvertoren

De Status van de polvertorenflat als Gemeentelijk Monument (Beschrijving door drs. S.E. Minis)

bouwhistorische en architectonische waarde

- De Verpleegstersflat is nog gaaf, in die zin dat het oorspronkelijke ontwerp en de constructie nog zichtbaar en compleet aanwezig zijn.
- Het gebouw is enigszins kenmerkend als voorbeeld van de moderne utilitaire hoogbouw en het vormt een van de weinig grote ontwerpen van de hand van architect W. Schellinx en is uniek voor de moderne architectuur van Maastricht.

contextuele waarde

- Het gebouw maakt geen onderdeel uit van een stedenbouwkundig ensemble maar door de grote hoogte heeft het gebouw wel invloed op het silhouet van de stad en markeert het de historische toegang tot de stad aan de Tongersepoort.
- De Verpleegstersflat heeft door de dominante vorm een herkenbare 'geheugenwaarde' (uit : Aanvulling op beoordeling cultuurwaarde van het verpleegstersflat Polvertorenstraat)

beschrijving

De Verpleegstersflat werd in 1961 ontworpen door architect W. Schellinx als een verpleegstersinternaat met 40 kleine appartementen. Op de begane grond is een laagbouw toegevoegd die het hoge blok volledig omsluit. Hier waren de gemeenschappelijke voorzieningen ondergebracht. Het flatgebouw telt 10 verdiepingen die zich over een hoogte van 41 meter uitstrekken. Het flatgebouw heeft een vierkant grondplan en in het midden bevindt zich het trappenhuis en de lift. Deze centrale logistieke functie is ook aan de bovenzijde van het gebouw geaccentueerd door een dakopbouw, waarin twee waterreservoirs zijn ondergebracht. Het flatgebouw is opgetrokken in een gewapende betonconstructie en de buitengevels zijn geheel met mortelkalk bepleisterd (Kratzputz)

De balkons zijn in twee rijen aan de noord- en zuidzijde aangebracht en door de strakke belijning verlenen de balkonrijen een ritmisch gevelbeeld, dat sterk contrasteert met de rustige indeling van de oost- en westgevel.

De laagbouw heeft door het kleur- en materiaalgebruik een autonoom karakter gekregen: hier zijn de gevels uitgevoerd met grote glaspuien en muren van zachtgroene getinte bakstenen.

(uit: Formulier voor objectgegevens van de Gemeentelijke Monumentenlijst, 02 juni 2004)



panorama vanaf het Centre Ceramique

5.10 polvertoren



de polvertorenflat vanaf de voetgangersbrug Ceramique terrein



de polvertoren vanaf de Tongerseweg

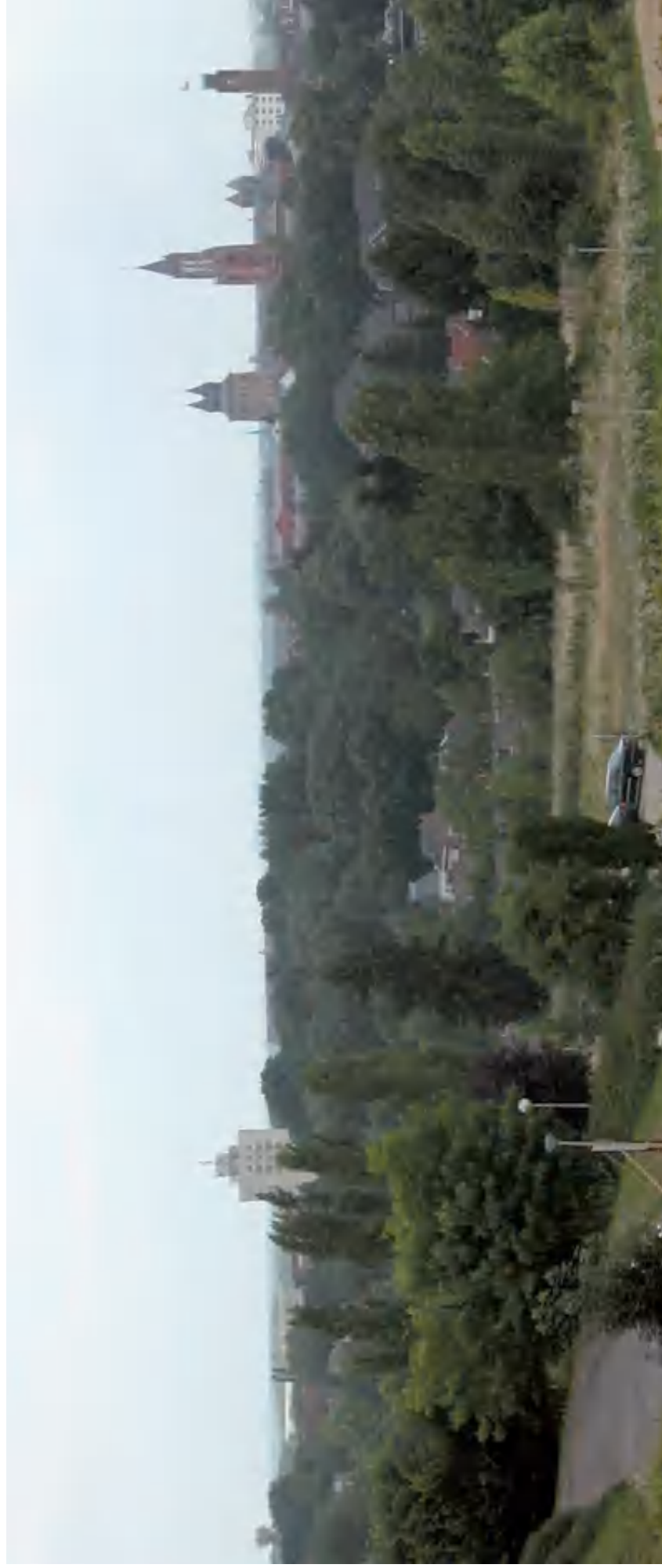


de toren vanuit de Abtstraat gezien

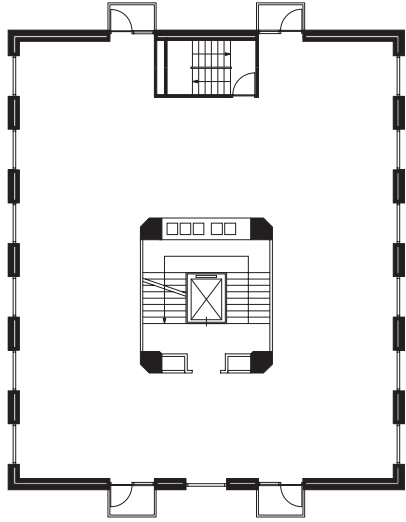
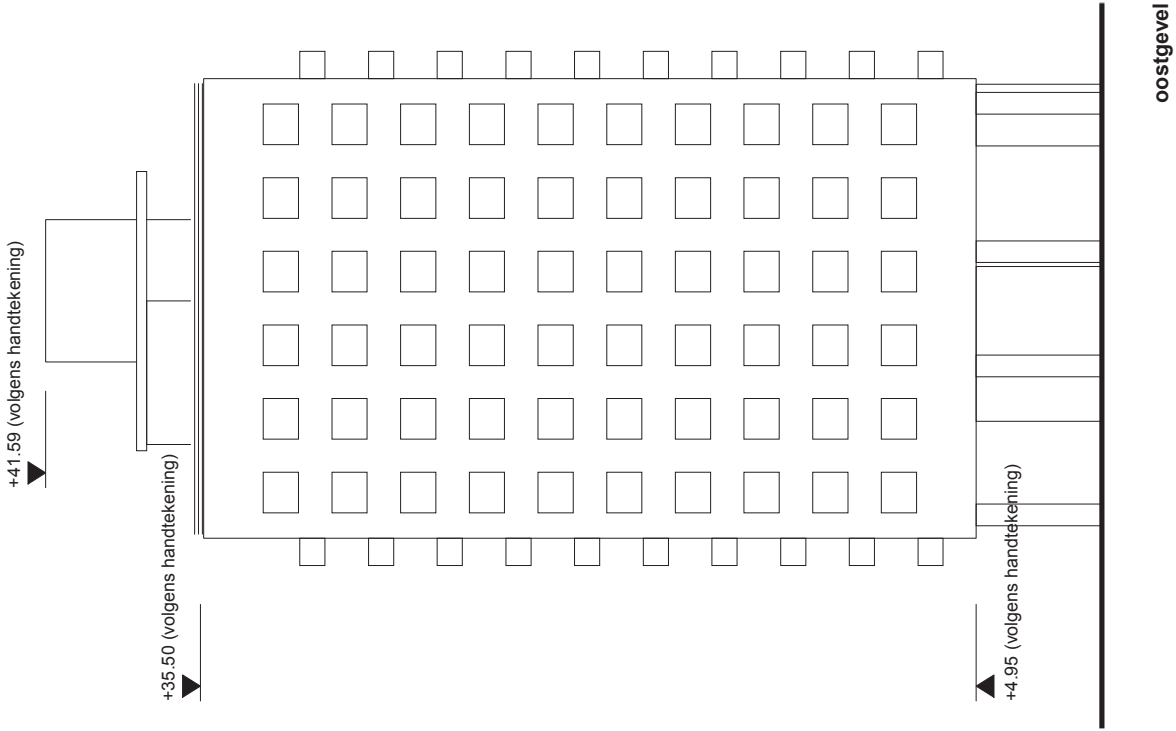


panorama vanaf de Cannerweg

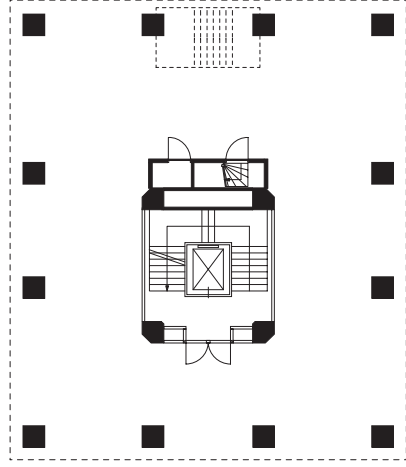
5.10 polvertoren



panorama vanaf het terras van chalet bergruist op de Pietersberg



standardverdieping



begane grond

bestaande situatie

5.10 polvertoren

Overal in Maastricht, maar ook vanuit het landschap buiten de stad, zien we de Polvertorenflat opduiken in het silhouet. Altijd met een zekere bescheidenheid, nergens opdringerig of dominerend. Het is een markeringspunt aan het begin van de binnenstad, ter hoogte van de voormalige stadsomwalling, als een moderne stadspoort. De toren is een van de zeldzame modernistische stedenbouwkundige interventies uit de vroege 60-er jaren die in de binnenstad goed gelukt zijn. (Al lopen de meningen hierover nog steeds ver uiteen). De behoudens waardige monumentaliteit is naar onze mening dan ook meer van stedenbouwkundige dan van architectonische aard. Het is meer een curiosum dan een mijlpaal. Dat moet vrijheden scheppen voor een creatieve omgang met de herbestemming.

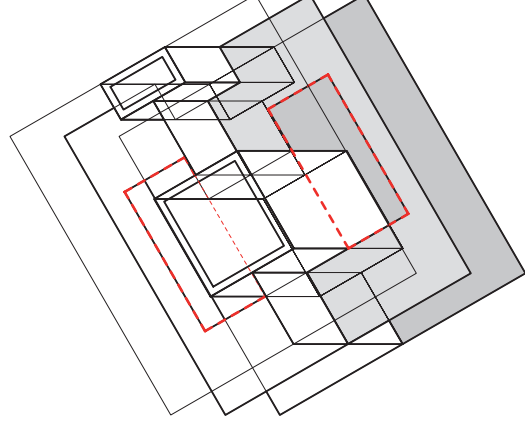
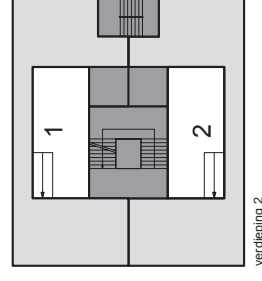
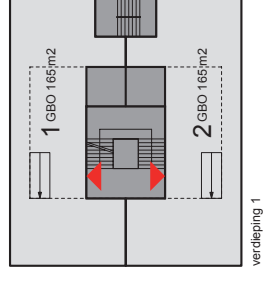
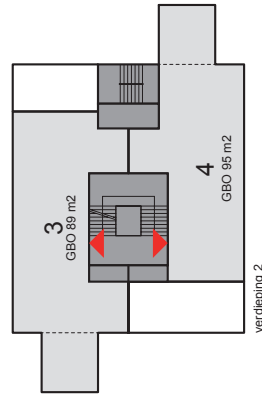
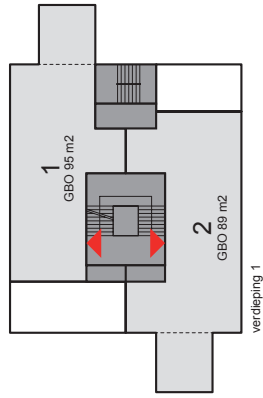
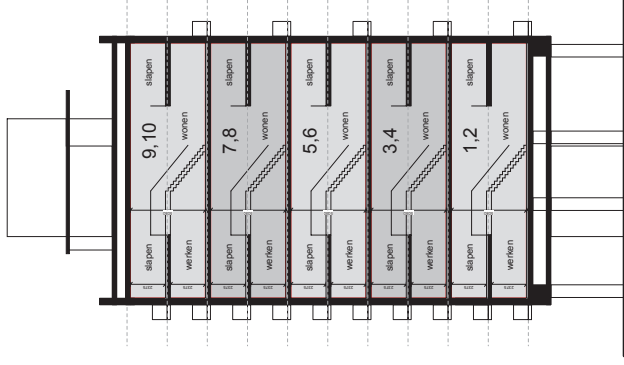
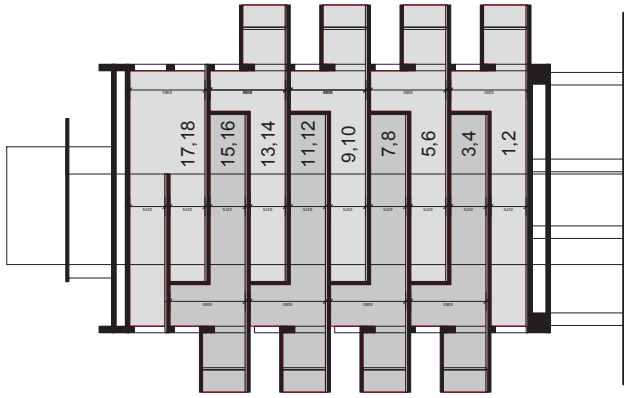
De constructieve opbouw kent naar hedendaagse maatstaven vele bouwfysische problemen, de verdiepingshoogte is te laag en de renovatie met de kunststof kozijnen alsmede het woud van zendmasten dat op het dak verschenen is, hebben het geheel geen goed gedaan. Om de positie van de toren, die weer een woonfunctie krijgt, volledig in de nieuwe stedenbouwkundige constellatie op te nemen en op begane grond niveau een bijdrage te geven aan de openbare ruimte, wordt de voet met de voormalige leslokalen afgebroken en wordt de ruimte eromheen vrijgemaakt. De toren staat nu op een eigen stenen tapijt op de grens van een groene en tegelijk stedelijke omgeving. In de ruimtelijke beleving van het Klevarie plan werkt de toren eveneens als een spil waar de hoofdroutes samenkomen en als een oriëntatiepunt. Het behoud van de toren vraagt om een goede herbestemming.

De ombouw van de verpleegstersflat tot woningen die ruimtelijk en bouwfysisch bij de tijd zijn, binnen een economisch haalbaar plan, is geen eenvoudige opgave. Om de bouwfysische problemen op te lossen zal de gevel geïsoleerd moeten worden. De geringe verdiepingshoogte zal gecompenseerd moeten worden door ruimten met een dubbele verdiepingshoogte. Het toevoegen van buitenruimten kan nodig zijn. De voorbeelden op de volgende bladzijden zijn proeven van uitwerkingen, op basis van de constructieve mogelijkheden. Andere oplossingen binnen dit gegeven zijn evengoed denkbaar

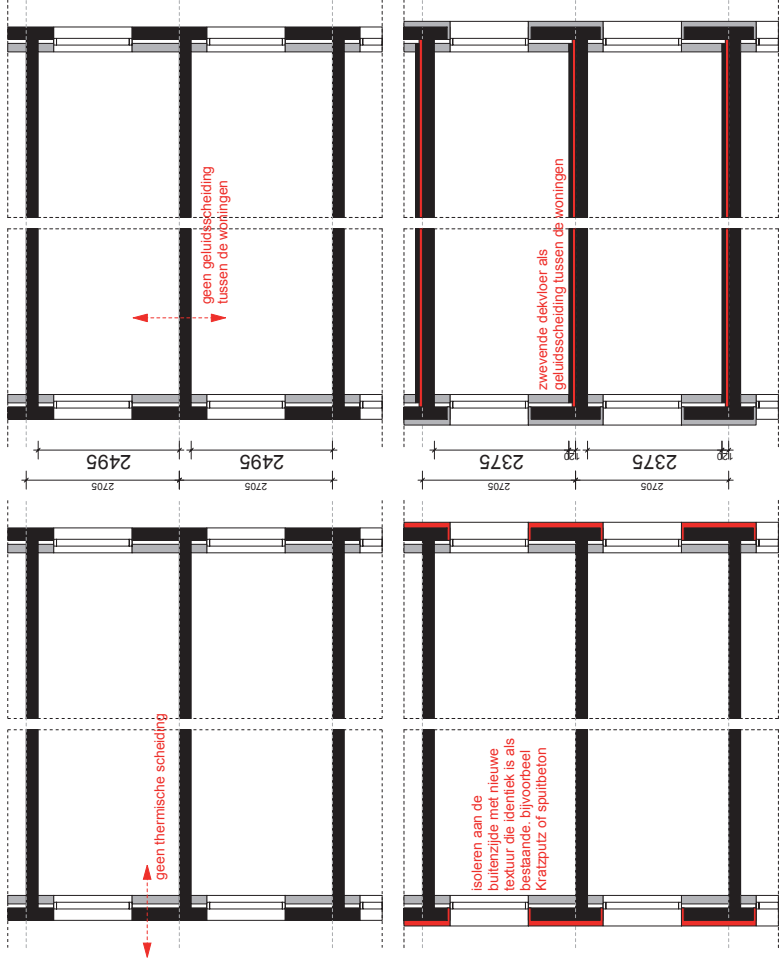


polvertoren 1961

ontwerpvorstellen voor de polvertoren: appartementen



ontwerpvoorstellen voor de polvertoren: bouwfysisch



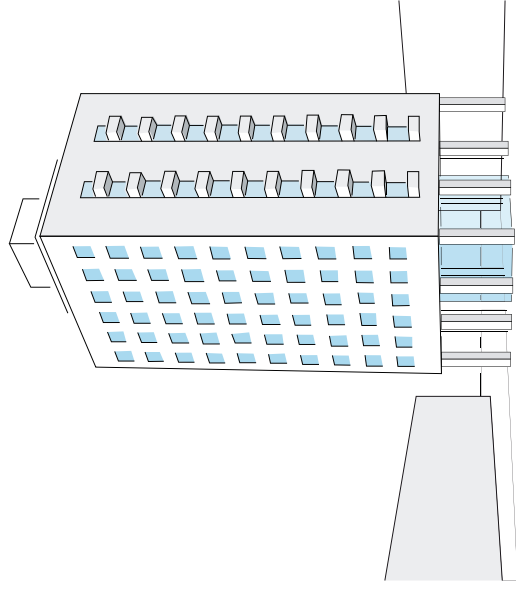
het aanbrengen van een
thermische isolatie

het verbeteren van de
geluidsisolatie

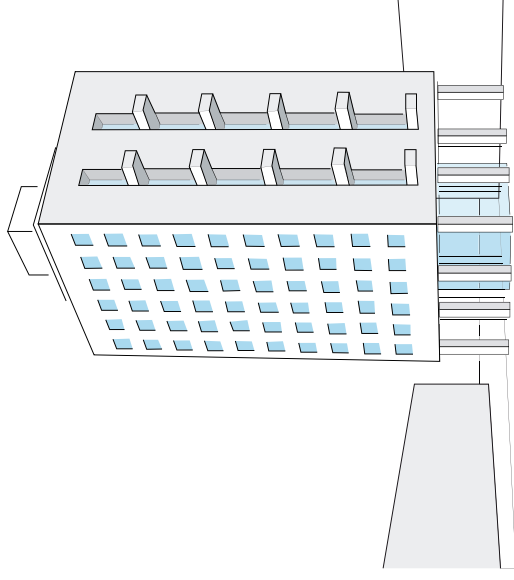
Door vloeren te verwijderen kunnen vides worden gemaakt. Hierdoor is het probleem van de kleine verdiepingshoogte ter plaatse van de woonkamer op te lossen. Om de gevel voldoende stijf te houden is het waarschijnlijk nodig om een doorlopende vloerrand langs de gevel te behouden.

Met kleine ondergeschikte toevoegingen en doorbraken vallen de ruimtelijke en bouwfysische problemen van het bestaande gebouw ondervangen. De toevoegingen versmelten met het bestaande gebouw tot een nieuw totaal. Dit vraagt om een virtueuze ontwerpershand.

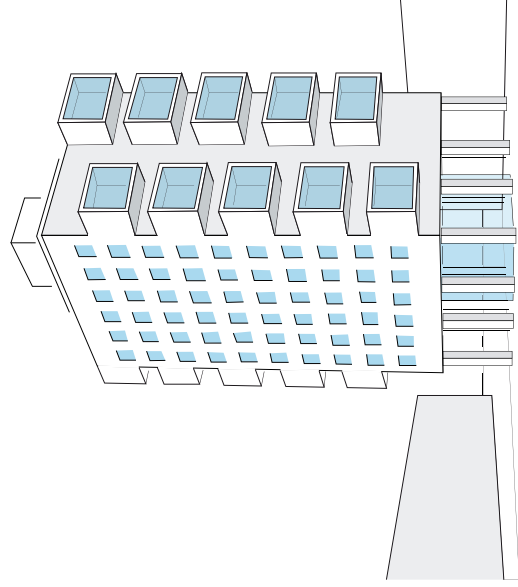
ontwerpvorstellen voor de polvertoren: toevoegingen



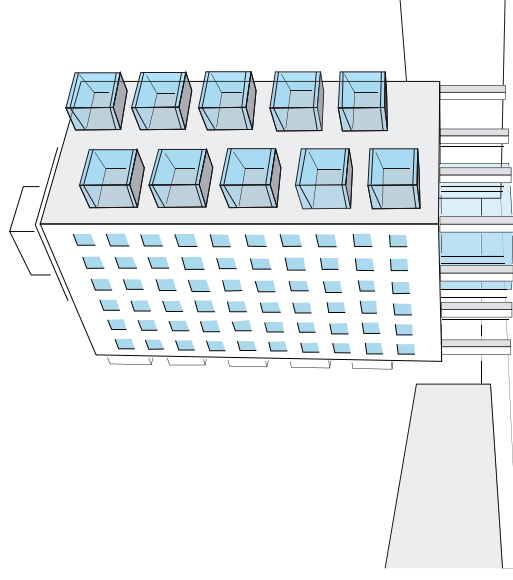
bestaande toren



kleine transformatie...



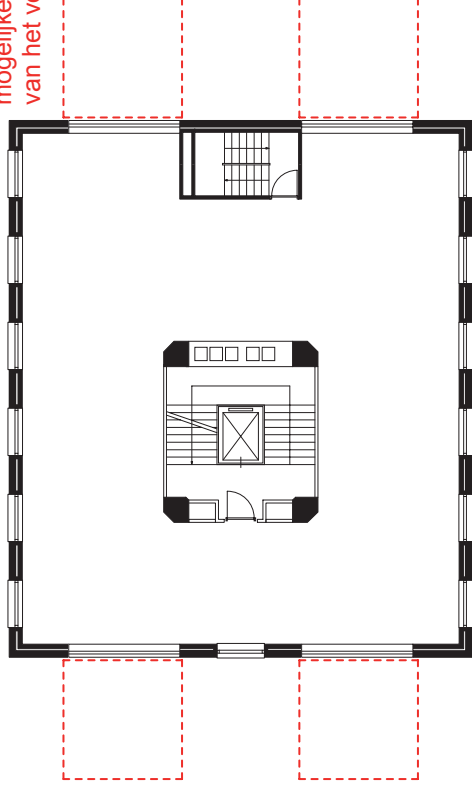
partieële vergroting



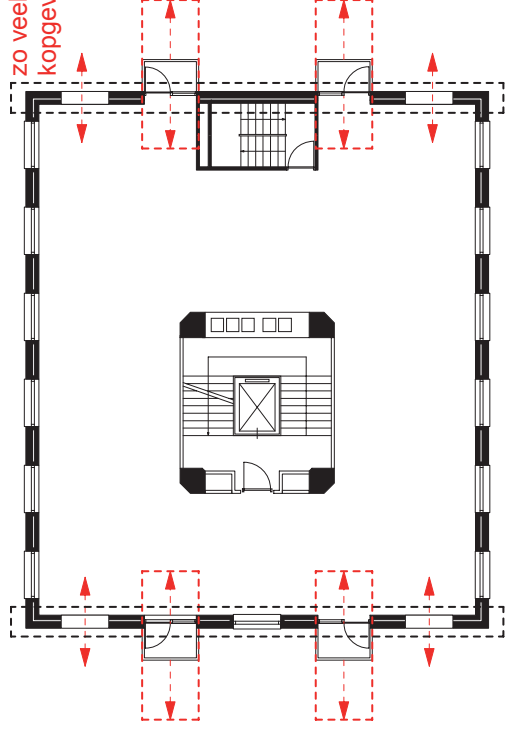
ondergeschikte toevoeging

5.10 polvertoren

mogelijke uitbreiding
van het volume



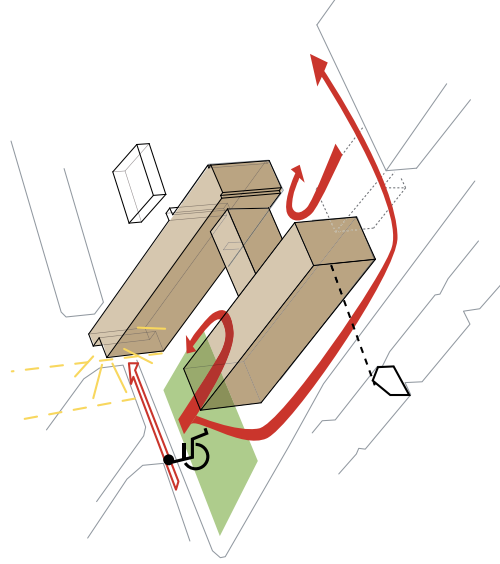
eventuele aanpassingen
zo veel mogelijk in de
kopgevels



maximale toevoegingen aan het bestaande volume

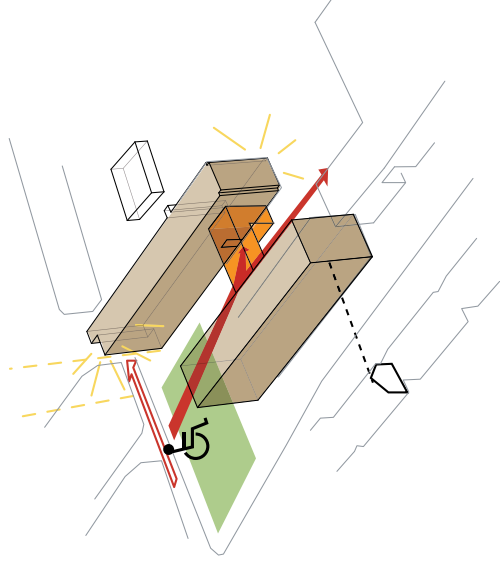


3 opties voor de renovatie van de aldenhoffflat in de toekomst



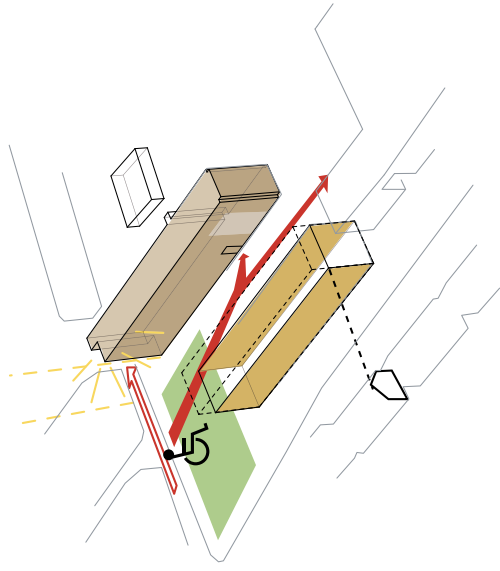
renovatie

Alles blijft behouden, incl. de delen van het gebouw die duidelijk minder architectonische kwaliteit bezitten.



doorbraak

Alleen het vreemde tussenlid wordt getransformeerd of gesloopt.



transformatie

Alleen het bouwdeel met de meeste architectonische kwaliteit blijft behouden. In het nieuwe volume bestaat de kans hier een eigentijds commentaar op te leveren. Hierbij dient de het nieuwe deel een verdieping lager te worden als het bestaande deel.

5.11 aldenhof

Het Aldenhofcomplex heeft de status van jong rijksmonument gekregen. Aldenhof is in bezit van woningstichting Servatius en valt buiten de plansituatie van Vivre

Het bestaande woonzorggebouw markeert de entree naar de binnenstad aan deze zijde van het klevarieterrein.

Het belangrijkste gedeelte blijft behouden als jong monument. De hoogste schijf markeert de ingang naar het stadscentrum en kan een royale toegang tot het Klevarie terrein worden maar dan moet iets gebeuren met het middendeel.

Dubbele poortwerking:

Karakteristieke (decoratief) modernistische architectuur van architect Jean Huysmans (1954) Niet alle onderdelen van het complex zijn gelijkwaardig, de hoge schijf is het meest karakteristieke gedeelte. In de meest ingrijpende optie wordt het middendeel weggenomen. Aan het St Servaasbolwerk kan (één verdieping lager) op de footprint van het bestaande , de minder bijzondere en minder goed her te bestemmen vleugel, opnieuw gebouwd worden. De ensemblewerking zal behouden moeten blijven. De verschillende tijdsperiodes worden hier ruimtelijk eervaarbaar. Er komt een informele groene route naar het nieuwe revalidatieruimte. Minder ingrijpend is het bestaande tussendeel handhaven en doorbreken met een onderdoorgang of eventueel een centrale hal. De bestaande vleugel aan het St Servaasbolwerk zal dan gerenoveerd moeten kunnen worden. Veranderingen aan het Aldenhof gebouw kunnen onafhankelijk van de ontwikkeling van 'het Klevarieterrein' op termijn plaatsvinden. Dat kan in ons plan ook in de huidige vorm blijv en staan. Openbreken geeft een extra dimensie en is een stedenbouwkundige kans. Het herstellen van de wond in de façade na afbraak van het middendeel is een mooie architectonische opgave, waarbij oud en nieuw samenkomen.

6.0 materialen

6.0 materialen

6.1 kleurenpalet van de stad

6.2 textuur

6.3 reliëf

6.0 materialen

Ieder afzonderlijk planonderdeel van het Klevarieplan, dat een naam gekregen heeft in hoofdstuk 3.4 wordt gebouwd uit één hoofdmateriaal. Dit materiaal kan gecombineerd worden met composieten van andere materialen die altijd een ondergeschikte rol spelen. Zoals natuursteen toegepast wordt met baksteen.

De materialen en kleuren worden gekozen uit het kleuren en materialenpalet van de stad, vanuit een streven naar vanzelfsprekendheid en samenhang.

De eigen identiteit van het ontwerp mag niet voortkomen uit de bijzondere materiaalkeuze zelf, maar kan wel ontstaan door de bijzondere verwerking ervan en de kwaliteit van de detaillering.

De verwerking van het materiaal zou moeten experimenteren met het tot stand brengen van texturen. In grofheden en sensibilliteiten daar waar dat toepasselijk is. En zou in moeten gaan op het contrast in texturen in de composit van het hoofdmateriaal en de secundaire materialen. Een verder experiment dat volgt op het maken van een textuur is het samenstellen van een reliëf op basis van gecombineerde materialen tot één vlakvulling. Dit leidt tot een extra schaduwwerking in de architectuur, die eerder aangesproken werd met het brengen van plasticiteit in de gevelwand en het uitdrukken van de muurdikte in diepe neggen.

De toegepaste materialen zijn overwegend natuurlijke materialen.

In natuurlijke kleur of in geschilderde vorm.

Het schilderen van baksteen, in de traditie van de stad, wordt gepropageerd.

Stucwerk als gevelafwerking vervult altijd een secundaire rol.

Uitdrukkelijk verboden zijn kunststof kozijnen in deze binnenstedelijke situatie.

De daken die in het zicht komen worden belegd met natuurlijke dakmaterialen als lei, zink en keramische pannen uit het dakenpalet van de stad.

Verboden zijn kunststof dakbedekkingen die in het zicht komen.

Van alle ontwerpen worden in de voorlopige ontwerpfase en in de daarop volgende fasen, materialenmonsters afgegeven.

De supervisie maakt hier een materialencatalogus van, voor de onderlinge afstemming en ter inspiratie voor de erop volgende projecten.

Er wordt gaandeweg een lijst van op elkaar afgestemde materialen en hun bemonstering samengesteld.

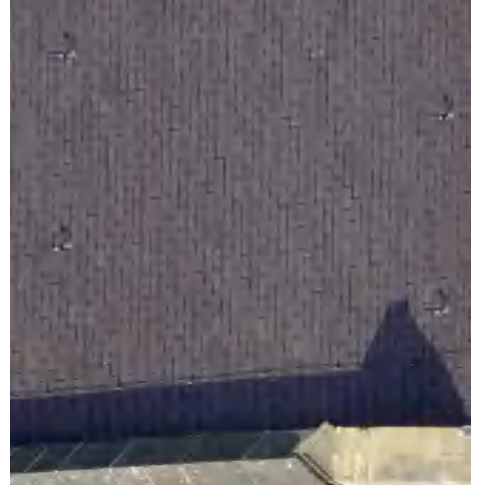


materiaal uit de directe omgeving; hardsteen, witgekeimde handvormsteen; ruwe oranjebruine handvormsteen; wit stucwerk

materiaal bestrating



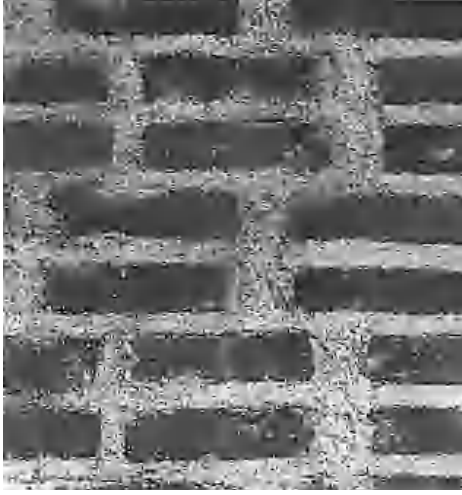
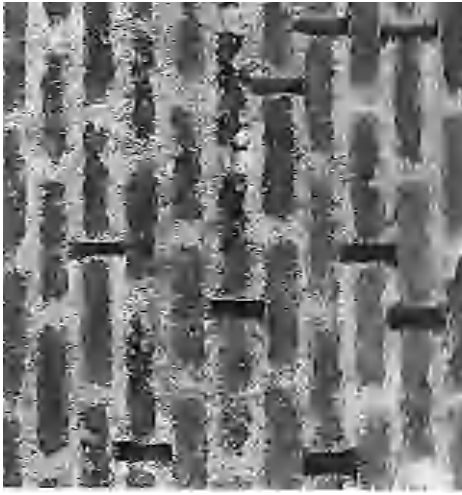
donkergrijze leien; donkergrijze keramische pannen



6.1 kleurenpalet van de stad

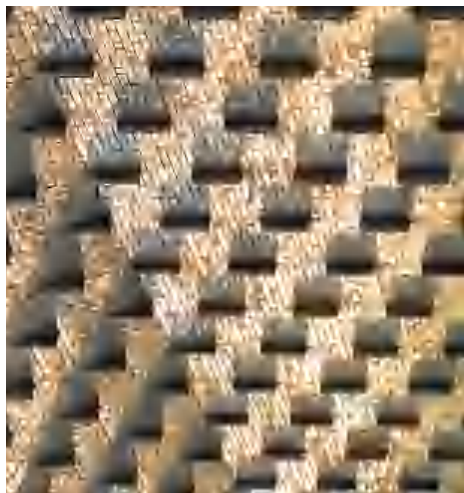
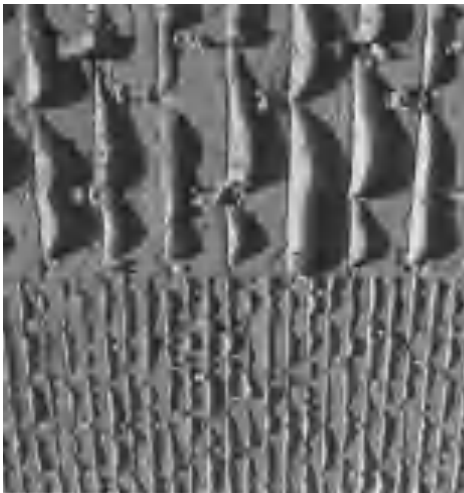


de hondstraat in Maastricht; het geheel laat een palet kleuren zien; binding door het plintmotief





pand in de hondstraat; ruwe steen tov gladde stuc laag; diepe negge
ingangsportaal; toevoeging van kunst in de gevel



6.3 reliëf



niet zo...

De wand kent geen substantie door de ondiepe negge; de uitsteeksels daarentegen wel, zij domineren de gevelcompositie.



maar zo...

De diepe neggen geven uitdrukking aan de dikte van de wand.



of zo...

Een sterke grafiek in de gevel, hier door de verbrede kozijnkaders, geeft ook substantie en abstractie aan de gevel.