

Ambitieuze multifunctioneel ontwerp voor Landbouwbelang

Skyline van Maastricht krijgt er een landmark bij



Zicht af Maas vanaf noordelijke kant.

Na vele jaren van twijfel en studie is er door het stadsbestuur een knoop doorgehakt voor de keuze van een multifunctioneel project op de in het oog springende plek aan de Maas waar nu nog het voormalige Landbouwbelang staat, dat een ‘culturele vrijplaats’ wordt genoemd en in feite was gekraakt. Uit een serie inzendingen is de voorkeur gegeven aan een ontwerp van de gelauwerde Spaanse architect Emilio Tunón, op initiatief van de Nederlands-Belgische combinatie RO groep, Vestio en de Group Machiels.

tekst *Jo Cortenraedt* fotografie *Jeroen Jorissen* illustraties *RO groep*

Meer en meer dringt in Maastricht het besef door dat een rivier die midden door een stad stroomt, een toegevoegde waarde betekent die ten volle benut moet worden. Een brede waterloop zorgt voor bijzondere vergezichten en mooie silhouetten. Het geeft extra ritme aan de stad met de langsvarende boten en de overstekende mensen. Een rivier is een bezienswaardigheid op zich en – hoewel in de verkeerscirculatie een obstakel dat met bruggen moet worden overwonnen – uiteindelijk toch juist een verbindende factor. Met dat uitgangspunt durfden de betrokken ontwikkelaars die zich in dit plan hebben samengepakt het aan om een serieus ‘landmark’ te laten ontwerpen, waarbij aan de architect heel wat uitgangspunten werden meegegeven. Het moest niet alleen een architectonisch juweel worden, maar behalve aan woningen in de vorm van appartementen ook ruimte geven aan twee belangrijke culturele onderwijsinstellingen – het conservatorium en de toneelacademie van Zuyd Hogeschool – een transparante verhouding krijgen met de omgeving – het hippe culturele Sphinx-kwartier, onder meer door middel van specifieke horeca – en ook nog een open verbinding met de Maas. Dat alles met behoud van een aantal industriële elementen van het oude complex, waaronder een aantal robuuste betonnen zuilen.

Durf

Voor Piet Joosten, directeur van de Maastrichtse RO groep, was het een gouden kans om op deze unieke locatie iets bijzonders neer te zetten. „Wij voelen ons erg verbonden met de stad en weten heel goed dat er in Maastricht in het algemeen een zekere terughoudendheid heerst als het gaat om de zogeheten beeldtaal van nieuwe projecten. Dat is ook begrijpelijk, want Maastricht heeft een prachtig historisch centrum en een rijke stadsvernieuwingstraditie. Tegelijkertijd vonden we dat we durf moesten tonen om toch iets hedendaags neer te zetten als *eyecatcher*, maar dan wel met respect voor het erfgoed van de stad. Die combinatie van oud en nieuw was en is voor ons heel belangrijk.” Ed Somers, een van de twee bestuurders van het vastgoedbedrijf Vestio in Hasselt, raakt niet uitgepraat over de charmes van Maastricht. „Als je deze stad vergelijkt met zoveel andere steden, dan is het werkelijk zeer lovenswaardig hoe in al die jaren de opeenvolgende besturen erin geslaagd zijn



om het veelvuldig aanwezige erfgoed perfect te bewaren. Dat geeft Maastricht de unieke uitstraling van vandaag de dag. Daarom moest ons project ook serieus hiermee rekening houden, zij het met een hedendaagse inslag. Daar is de architect zeer goed in geslaagd. Over die keuze hebben we lang gedaan, we zijn overal gaan kijken en hebben het werk van veel internationale architecten bestudeerd. Uiteindelijk kwamen we tot de conclusie dat deze Madrileense toparchitect het best in staat zou zijn om een modern ontwerp perfect te laten integreren in het erfgoed van Maastricht.”

Partners

Vestio keek als Belgische ontwikkelaar al langer naar de Nederlandse kant van de grens, maar er deden zich tot voor kort nog geen uitdagende mogelijkheden voor, zo constateert de andere bestuurder Stefan Vangronsveld. „Met de RO groep hebben wij in Hasselt een hoogwaardige sportschool gerealiseerd, dat was een uitermate positieve ervaring waarop we nu verder bouwen. We wilden in Nederlands-Limburg altijd een project doen met een Nederlandse partner. In zo’n geval maak je de samenwerking vanwege de diverse expertise sterker. Dat wij meteen een voor de stad zo belangrijk

Steile daken sluiten aan de *spitse kerktorens*



Zicht vanaf Het Bassin.

project mogen realiseren, beschouwen wij als een grote eer.” Dat geldt ook voor de andere Belgische partij die mee instapt, namelijk de Group Machiels die een wereldwijd zakenimperium heeft uitgebouwd. Eigenaar Louis Machiels is zeer gelukkig met dit unieke project. „Dit versterkt zeker het groot Limburgs gedachtegoed. We zijn zeer fier dat we een steentje mogen bijdragen aan de verdere ontwikkeling van deze prachtige stad.”

Van de zes partijen die zich aanvankelijk voor dit project meldden bij de gemeente Maastricht, bleven er na de eerste selectie drie over. Piet Joosten is zeer vereerd dat hun inzending uiteindelijk bekroond werd. „We hebben met het hele team ongelooflijk hard gewerkt en veel tijd en energie gestoken in dit project. Samen met de architecten hebben we de juiste keuzes gemaakt die uiteindelijk geleid hebben tot het winnen van deze prestigieuze wedstrijd. We zijn ervan overtuigd dat we met dit project écht iets toevoegen aan de stad met een project dat nationaal én internationaal aandacht gaat krijgen. Het gaat hier immers veel verder dan het neerzetten van een mooi gebouw.”

Architect

Architect Emilio Tuñón was vanaf zijn eerste bezoek onder de indruk van Maastricht. „Weliswaar klein van omvang, maar wel met een stedenbouwkundige en historische kwaliteit. Het ontwerp probeert een evenwichtig voorstel te poneren voor wat moet worden gedaan voor het behoud van een industrieel erfgoed, de bestaande fabriek en woningen, en dat als geheel levensvatbaar maken. De integratie van podiumkunsten van Zuyd Hogeschool maakt het voorstel interessanter en de levensvatbaarheid ervan aanzienlijk groter. De architectuur moet een archi-

tectuur zijn die de plek respecteert, die zich baseert op de principes van industriële architectuur en die kenmerkend is voor de architectuur in Maastricht. Dit project verdedigt een architectuur die aansluiting zoekt bij de traditie, een architectuur die aansluiting zoekt bij het industriële karakter op de site, maar tegelijk een architectuur die niet probeert terug te grijpen naar een iconische architectuur, maar naar een architectuur met herkenbaar karakter.”

Volgens Tuñón vereist de integratie van podiumkunsten van Zuyd Hogeschool de integratie van grote ruimtes. „Je werkt met een kleine woonarchitectuur langs de verschijningsvorm van deze grote ruimtes, waardoor de site gekwalificeerd wordt als wat de stad altijd is geweest: een combinatie van elementen van klein formaat en elementen van groot formaat. Dit gebeurde destijds al met de kerk van het Antonietenklooster die op deze plek stond.” Het meest opvallende in het ontwerp zijn de drie grote woontorens met zeer steile daken. Die sluiten in de visie van de architect perfect aan op de spitse torens van de kerken die de skyline van Maastricht grotendeels bepalen. De gevelgeleding op basis van gevelopeningen leggen een link met de traditionele gevels van de stad als een hedendaagse interpretatie van de Maaslandse stijl.

Verskillende functies

„Een van de woontorens is bedoeld voor studenten van beide artistieke opleidingen”, vertelt Ed Somers. „De andere twee torens zijn voor luxe appartementen in verschillende marktsegmenten en met uitlopende afmetingen, van vijftig tot 250 vierkante meter. Het was natuurlijk flink puzzelen want met name de woningen moeten het hele project betaalbaar maken.”



De huidige hal omgeturnd tot passage.

Een *hedendaagse* eyecatcher met respect voor het *erfgoed*

Behalve wonen gaat ‘het nieuwe Landbouwbanglo’ nog zoveel meer bieden. De eerder genoemde kunstopleidingen, die deels in de grote ruimten komen van het bestaande Landbouwbanglo, krijgen naast leslokalen een heuse concert- en toneelzaal. Deze podiumzalen lopen straks parallel aan de nieuwe passage die het gebouwencomplex voor iedereen toegankelijk maakt. Op het gelijkvloers aan de kant van het Bassin – de oude binnenhaven – tot aan de kade van de Maas komen hippe en trendy horeca- en sportfaciliteiten die een absolute meerwaarde gaan geven aan de stad. De beleving zal totaal zijn met unieke terrassen voor wonen en horeca. Je zal heerlijk kunnen flaneren aan de zijde van de Maas waar er ook een trappenpartij komt naar het water toe, net zoals dat aan de overkant bij restaurant NOON ook al het geval is.

Aan de waterkant blijven de vijf kranen van het oude Landbouwbanglo gehandhaafd en een ervan zal worden gebruikt als uitkijkpunt boven de Maas. Ook voorziet het plan in een high-end sportaccommodatie en voor het publiek deels toegankelijke daktuinen. Die passen in het streven naar vergroening en verduurzaming die zo ver mogelijk zullen worden doorgevoerd. Zo gaat de verwarming de energie halen uit het Maaswater via *aquathermie* en wordt het hemelwater opgevangen voor divers gebruik.

Hoge eisen

Het stadsbestuur is zeer tevreden over het winnende project. Wethouder Frans Bastiaens is blij dat er nu eindelijk vaart kan worden gezet in dit complexe dossier. „Het Landbouwbanglo was twintig jaar lang een culturele vrijplaats met een sterke identiteit. Het is een goede zaak dat heel wat van die elementen terugkomen in dit ontwerp. Ik ben aangenaam verrast door het in architectonisch en programmatisch opzicht spannende plan van dit consortium. In onze stedelijke ontwikkeling is kwaliteit leidend, we stellen daarom hoge kwaliteitseisen aan projectontwikkelaars. Die hoge kwaliteitsnormen borgen een fysieke omgeving waar het aangenaam wonen, leven, studeren en recreëren is. De mix van bewoners, studenten, een horeca- en een sport-/gezondheidsfunctie zullen levendigheid toevoegen aan dit bijzonder stukje industrieel erfgoed in het Sphinxkwartier.”

Met de herhuisvesting van de Toneelacademie Maastricht en het Conservatorium Maastricht neemt Hogeschool Zuyd een stap die al jaren richting het Sphinxkwartier verkend werd. „De voorliggende propositie doet volledig recht aan zowel de locatie, het Sphinxkwartier als het onderwijs”, zegt Mare de Groot, directeur Podiumkunsten van de Zuyd Hogeschool. „Wij zijn ervan overtuigd geraakt dat dit plan onze studenten een moderne en duurzame onderwijslocatie biedt die het bestaande erfgoed naadloos verbindt met de eisen die aan hedendaags kunstonderwijs worden gesteld. De mogelijkheid van wonen voor studenten binnen het plan, contact met inwoners en publiek uit Maastricht en daarbuiten en de nabijheid van de andere culturele instellingen in het Sphinxkwartier versterken dit.”



Piet Joosten, Stefan Vangronsveld en Es Somers.

Als alles volgens plan verloopt, beginnen de bouwwerkzaamheden in 2025 en wordt het gehele complex in 2027 opgeleverd. Aan de skyline van Maastricht zal dat tegen die tijd zeker te zien zijn.