

Van: bv Mathieu Bruls architect [mailto:info@brulsarchitect.nl]

Verzonden: woensdag 8 juni 2016 12:14

Aan: Raadsgriffie

Onderwerp: Portefeuille Wonen en Stadsontwikkeling Gemeenteraad Maastricht, ter informatie: Bidboek Sphinx tuin-initiatief.

Beste raadslid van de gemeenteraad Maastricht, Portefeuille Wonen en Stadsontwikkeling,

Het Bidboek van het SphinxTuin-initiatief, een multifunctioneel project op het Sphinxkwartier, dat als CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) zal worden uitgevoerd is onderstaand toegevoegd.

Graag maak ik, samen met Dhr. Jan Bierhoff, op 14 Juni aanstaande gebruik van de reguliere inspraakmogelijkheid in de stadsronde over het door u te behandelen Grex16-voorstel van het college.

Een gedrukt exemplaar van het genoemde Bidboek is beschikbaar en kan, indien gewenst, tijdens deze avond worden uitgereikt.

Met vriendelijke groet, ook namens Dhr. Jan Bierhoff,

Ir. Mathieu Bruls, architect

•

bv Mathieu Bruls architect

Alex Battalaan 51

6221 CB Maastricht

Nederland

Tel. +31 (0)43 - 321 63 19

KvK ZL 14634970

www.brulsarchitect.nl

info@brulsarchitect.nl



SphinxTuin Bidbook

Wat is dit?

Het Maastrichtse gemeentebestuur wil prioriteit geven aan vraaggericht bouwen, gedragen door bewonersinitiatief. Zomer 2015 heeft de gemeenteraad zich uitgesproken voor het verkennen en cofinancieren van deze nieuwe manier van ontwikkelen, en daar ook een pilotgebied voor aangewezen, zijnde het Sphinxkwartier-Zuid. Dit bidboek toont een bewonersinitiatief passend binnen het bovenomschreven bestuurlijke kader.

Het doel van dit bidboek is tweeledig: het verkrijgen van politiek en ambtelijk engagement voor het SphinxTuin-plan, en het breder bekendmaken van dit initiatief bij de Maastrichtse bevolking. Met een beknopte typering, referentiebeelden en eerste ontwerpschetsen geven we inzicht in de ambitie en opzet van het traject.

Meer details over concept en werkwijze vindt u in de bijlage van deze brochure. De werknaam van het initiatief is SphinxTuin, verwijzend naar de groene dimensie van zowel de geplande gebouwen als het verbindende gebied.

Maastricht,
Maart 2016

Voor meer informatie:
Jan Bierhoff
0031 (0)6 50 21 06 78
info@medialynx.nl

Tekst door:
Jan Bierhoff

Tekeningen door:
Mathieu Bruls architect

Layout door:
Mathieu Bruls architect

ir. Mathieu Bruls,
bv Mathieu Bruls architect,
www.brulsarchitect.nl

Jan Bierhoff,
Medialynx,
www.medialynx.nl

Stephan Mausen
Bouwen In Eigen Beheer,
www.bouwineigenbeheer.nl



Polak gebouw, Rotterdam.

Een markant complex

Gevraagd: een gedurfde en creatieve invulling van de bouwopgave voor het Maastrichtse Sphinxkwartier.

De creatieve en culturele voorhoede, jong van geest, is de primaire doelgroep. Ook hoogopgeleide onderzoekers en expats krijgen hier passende huisvesting.

Historie en moderniteit gaan in SphinxTuin harmonisch samen, passend bij het DNA van een stad als Maastricht.*

*Zie bijgevoegde bijlage voor meer informatie.



Gemoderniseerd palazzo, Torino.



Stadsvilla's, Luzern.



Airbnb headquarters, San Fransisco.



Glazen scharnier, Museum voor realisme, Gorssel.

Creatieve microkosmos

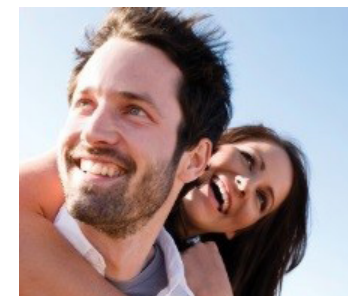
De SphinxTuin is the place to be voor tekstschrijvers, mediamakers, ontwerpers, maar evenzeer voor de digitale generatie van webmasters, designers en innovatiemanagers.

Woonfinalisten met een cultuurhart schuiven graag aan. Ze hebben tijd en middelen om de stap van stadsrand en buitengebied naar een centrumlocatie te zetten.

Avontuurlijke overstappers van elders, zoals uit de Randstad, vinden in Maastricht een aantrekkelijk woonalternatief.*

Kennismaking met de doelgroep

Hans en Bettina:



Hans heeft net een baan als docent op een middelbare school, Bettina is druk met de afronding van haar master Econometrie. Klein beginnen, is dus het devies. Ze hebben een voorkeur voor een studio op de derde woonlaag in verband met het uitzicht over de stad. "We hebben even geen groot terras nodig, en winnen zo ruimte voor een royale studeerkamer."

Irma en Johan:



Toch maar niet de hectische Randstad, dachten beiden, liever het relaxte zuiden. Het SphinxTuin-initiatief kwam precies op tijd, en Utrecht wordt nu ingeruild voor Maastricht. Irma kan aan de slag bij de gemeente. Johan blijft werken voor dezelfde multinational. "Als IT-consultant ben ik niet aan een locatie gebonden. Met een werkruimte annex kunnen we prima uit de voeten."

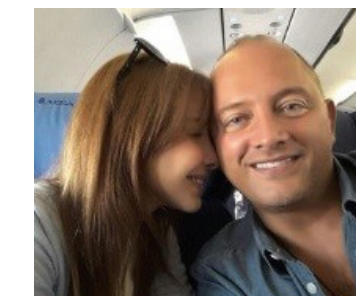
Bram en Bert:

Een hecht paar, al geruime tijd. Ze kiezen voor een appartement op de begane grond. Zijn in Maastricht blijven hangen na de studietijd. Bram is inkoper bij een wijn-groothandel, en Bert droomt van een eigen restaurant. Later. Hij heeft nu plannen om de gastenkamers in het complex te exploiteren als Bed and Breakfast. "Onze keuken krijgt alle ruimte en is met recht het culinaire hart van de woning."



Joost en Maartje:

Hebben al enige tijd succes met een koffiëcafé elders in de stad, en willen nu ook op het Sphinxkwartier een zaak openen met dezelfde, in Berlijn opgepikte formule: niets moet, een open beleving en werkomgeving voor studenten, zzp'ers en passanten. "De plint van de Sphinxtuin aan de Maagdendries is een ideale plek: creatieve buurt en veel passerende bezoekers van de binnenstad."



*Zie bijgevoegde bijlage voor meer informatie.

Palazzo aan de Maas

SphinxTuin: een architectonische blikvanger met voldoende mogelijkheden voor het combineren van wonen, werken en ontspannen, met aanvullende functies voor dienstverlenende bedrijvigheid.

Naast het appartementencomplex komt er een ensemble met grondgebonden stadsvilla's en patiowoningen, desgewenst met atelier/werkruimte.

Het binnengebied van de SphinxTuin wordt ingericht als semipubliek, een verbindingszone tussen de drie bouwblokken en ook een schakel tussen het CPO-complex en de stad.*

*Zie bijgevoegde bijlage voor meer informatie.



Airbnb headquarters, San Fransisco.



Mogelijke sfeer interieur, Timmerhuis Rotterdam.



Mogelijke sfeer patio, Aarhus Denemarken.



Houtlofts, Amsterdam.



Omgeving



In de naaste omgeving van het beoogde plangebied worden de komende jaren de nodige bouwinitiatieven ontplooid. Onderstaande bestemmingen zijn per peildatum febr.2016 bekend.

00
Bouwlocatie.

01
Aansluitende CPO ontwikkeling, op peildatum febr.2016, door Betrokken Wonen.

02
Geplande woningbouw, uit te geven door gemeente Maastricht, mogelijk aan diverse partijen, die dan hoofdzakelijk een mix van grondgebonden woningen en appartementen zullen realiseren.

03
Bestaande parkeerplaats, die de komende jaren nog wordt gehandhaafd.

04
Bestaande voormalige industrieel gebouw, herbestemming, per peildatum febr.2016, nog onduidelijk.

05
Bestaande voormalige schoolgebouw, en naaste omgeving, herbestemming, per peildatum febr.2016, nog onduidelijk.

06
Bestaande woningbouw.

07
Merit College.

08
Eiffelgebouw, herbestemming, per peildatum febr. 2016, o.a. door The Student Hotel.

09
Nieuw Pathé bioscoopcomplex.

10
Bestaande voormalige industriegebouwen, herbestemming mogelijk door Loods5 tot retail.

11
In uitvoering zijnde ontwikkeling Lindenkruis, met grondgebonden woningen en appartementen.

12
De Brandweer, horeca en ondernemende starters.

13
In aanbouw zijnde nieuwe huisvesting voor filmhuis Lumière.

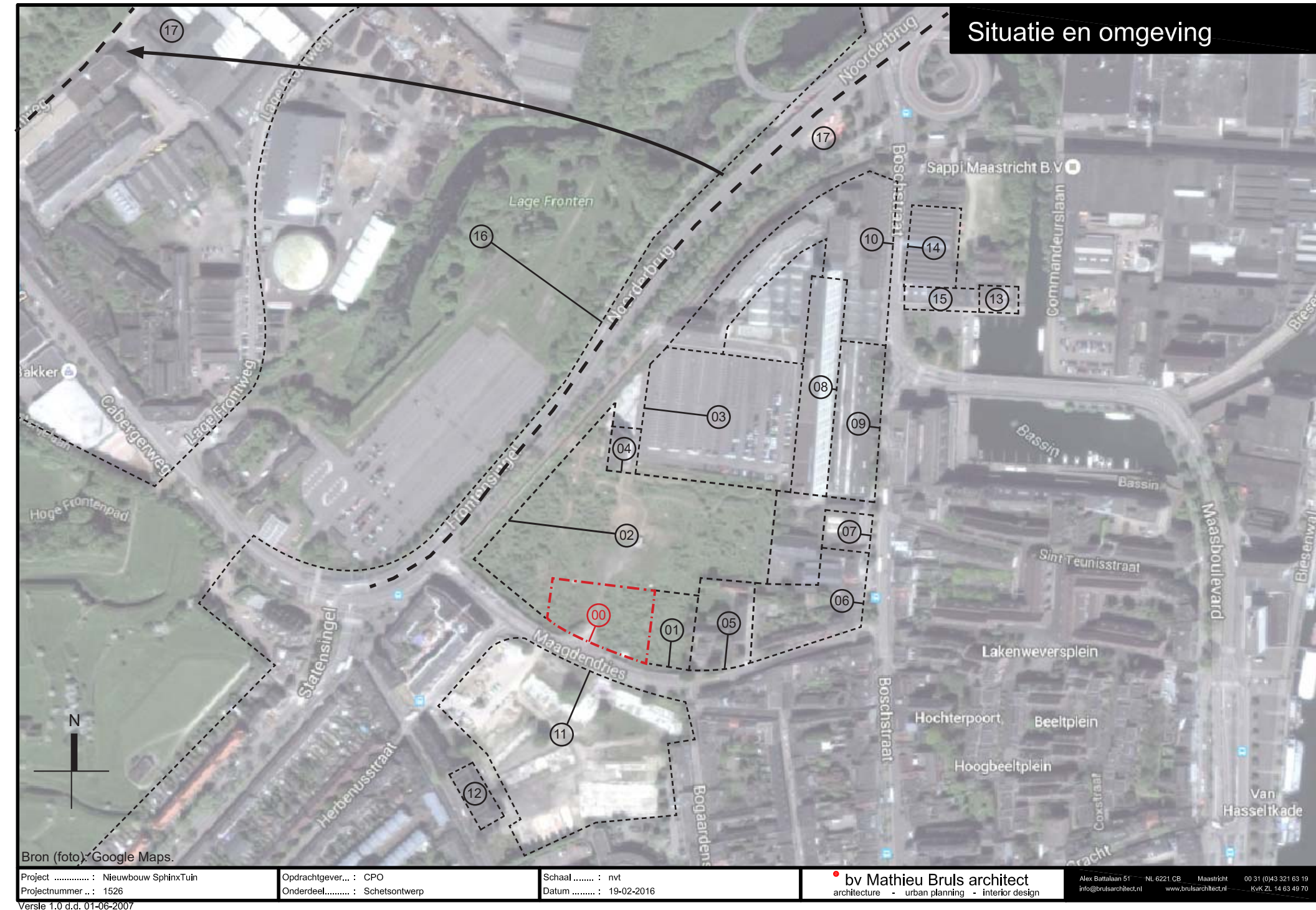
14
In aanbouw zijnde uitbreiding van Muziekgieterij.

15
Museum Bureau Europa.

16
Frontenpark (in aanleg).

17
Aanlanding van Noorderbrug wordt omgelegd; gereed ca. eind 2018.

Situatie en omgeving



Bron (foto): Google Maps.

Project : Nieuwbouw SphinxTuin
Projectnummer .. : 1526

Opdrachtgever... : CPO
Onderdeel..... : Schetsontwerp

Schaal : nvt
Datum : 19-02-2016

by Mathieu Bruls architect
architecture - urban planning - interior design

Alex Battalaan 61 - NL 6221 CB - Maastricht - 00 31 (0)43 321 63 19
Info@brulsarchitect.nl - www.brulsarchitect.nl - KvK ZL 14 63 49 70

Verste 1.0 d.d. 01-06-2007

Groen en multifunctioneel

Het appartementsgebouw van SphinxTuin heeft vier woonlagen, die met elkaar interacteren, zowel horizontaal als verticaal: een stapeling van straten als het ware, met brede terrassen en galerijen voor loungen, lunchen en ontmoeten.

Delen is het nieuwe bezit. Daarom zijn in het complex gemeenschappelijke voorzieningen, kantoorruimtes, deelauto's, gastenkamers en ateliers.

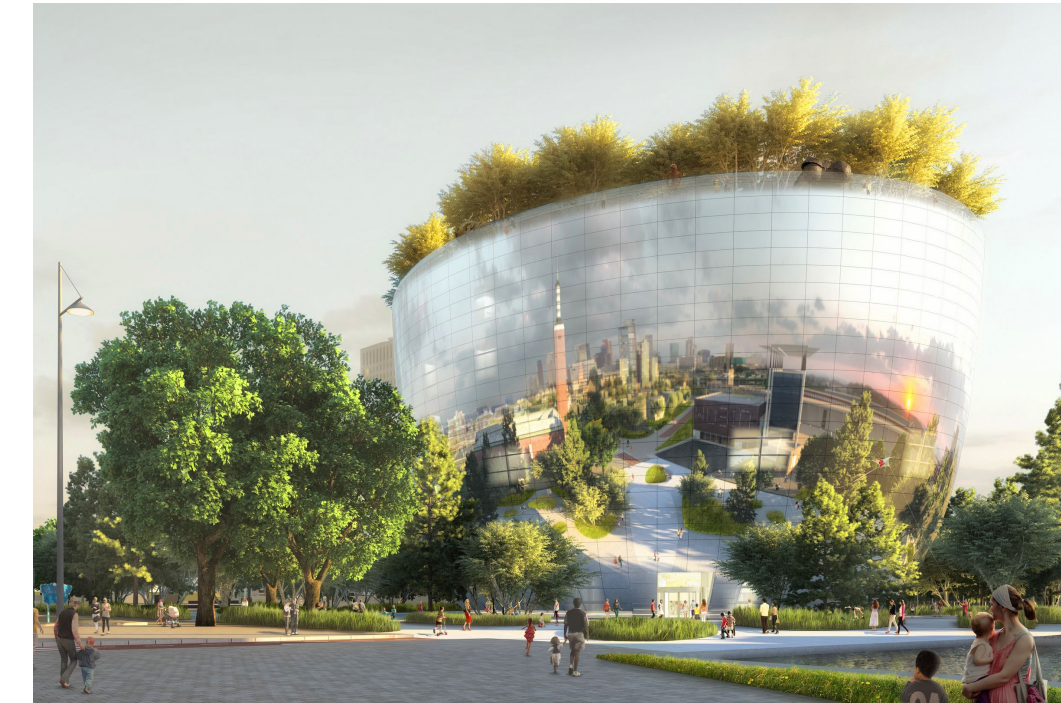
De SphinxTuin krijgt een groene uitstraling. Letterlijk, met verticale gevelbegroeiing en daktuinen. Figuurlijk, omdat het gebouw energieneutraal is en met de materiaalkeuze (PV-cellen, warmtekracht-koppeling) duurzaam zal zijn.

De P-laag wordt ingericht op latere herbestemming voor publieksfuncties. Door introductie van 'car-sharing' kan het aantal parkeerplaatsen beperkt blijven.*

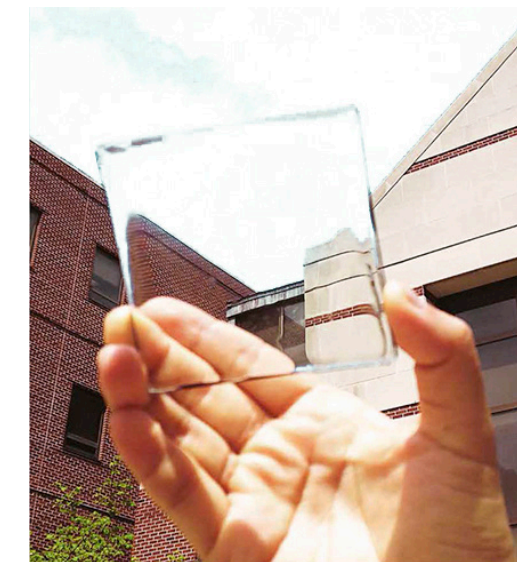
*Zie bijgevoegde bijlage voor meer informatie.



Microcity, Utrecht.



Gepland collectiegebouw Boijmans van Beuningen Rotterdam.



Solarfolie Heliatek.



Timmerhuis Rotterdam Car-sharing.



Een gevarieerd programma

Het SphinxTuin-programma omvat 26 appartementen van verschillende omvang, 4 stadsvilla's, 2 patio woningen en diverse gedeelde voorzieningen.

Studio's: compacte appartementen voor alleenwonenden (55 - 60 m²).

Startappartementen voor singles of duo's, mogelijk met kind(eren) (80 - 90 m²).

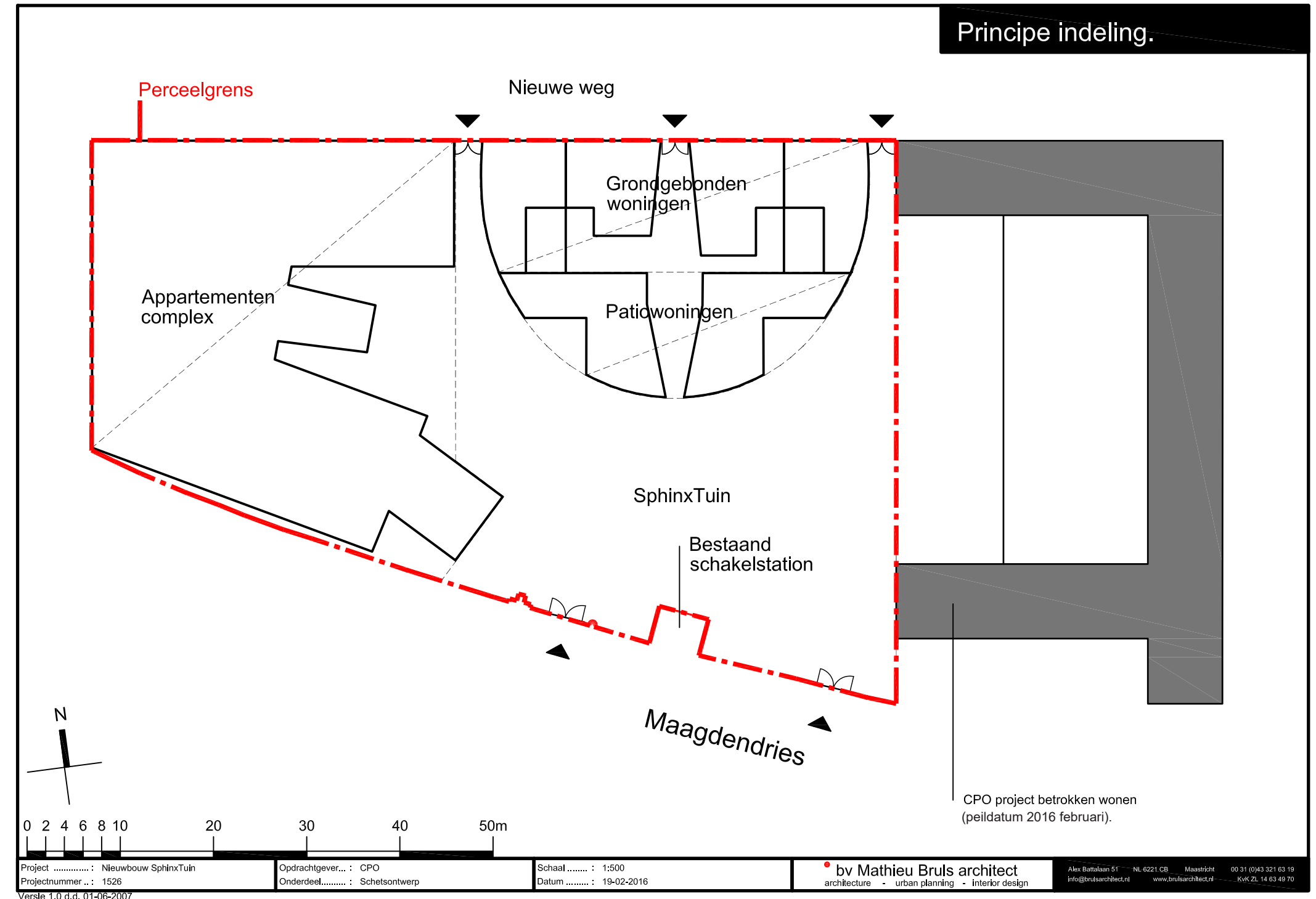
Appartementen voor bewoners die indelingsvrijheid wensen, vaak om een grotere buitenruimte te creëren (100 - 120 m²).

Penthouses op de bovenste bouwlaag. Hier is er ruimte om met privé-daktuinen te werken (130 en 170 m²).

Stadsvilla's. Naast woningen en voorzieningen die onderdeel uitmaken van het appartementencomplex zullen er ook enige grondgebonden woningen komen, desgewenst met aanvullende functies, zoals atelier/werkplaats.

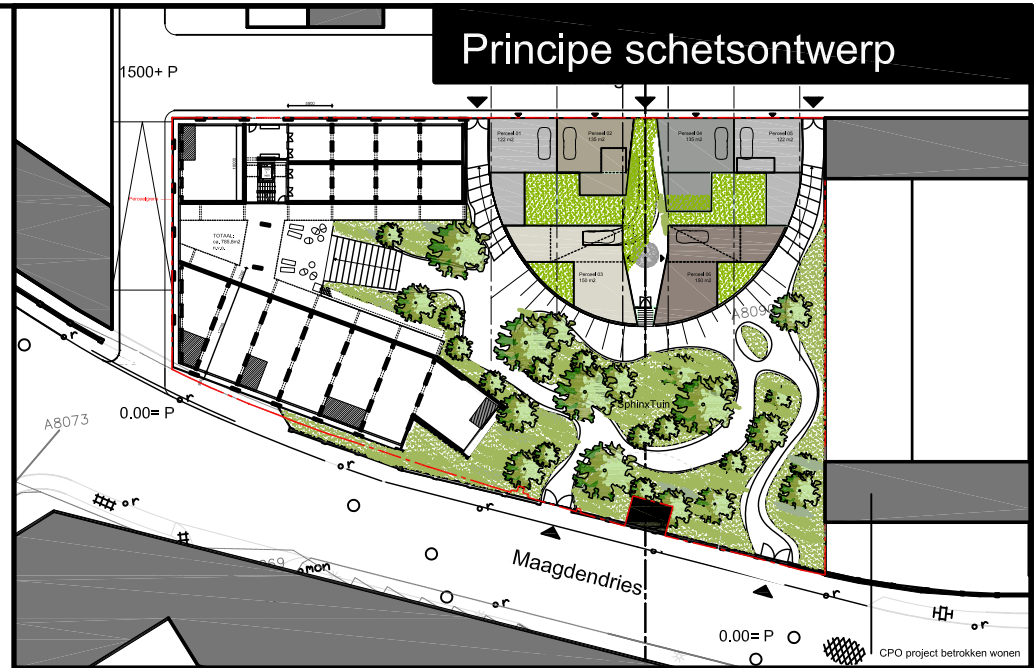
Patiowoningen. Er zijn ook een aantal patio-woningen gepland, desgewenst met aanvullende functies, zoals atelier/werkplaats.*

*Zie bijgevoegde bijlage voor meer informatie.

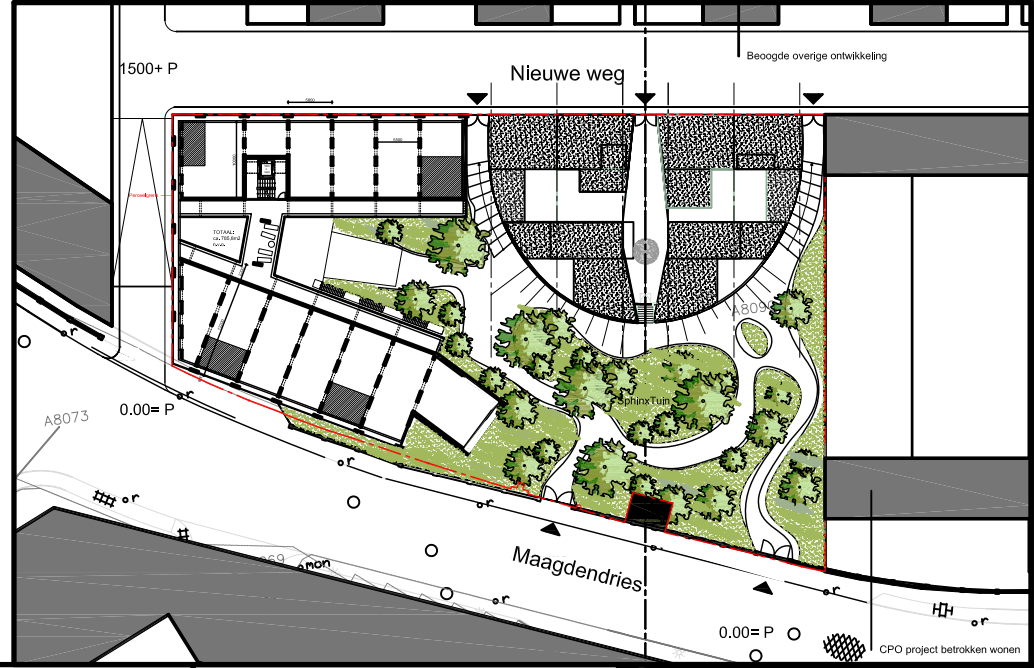
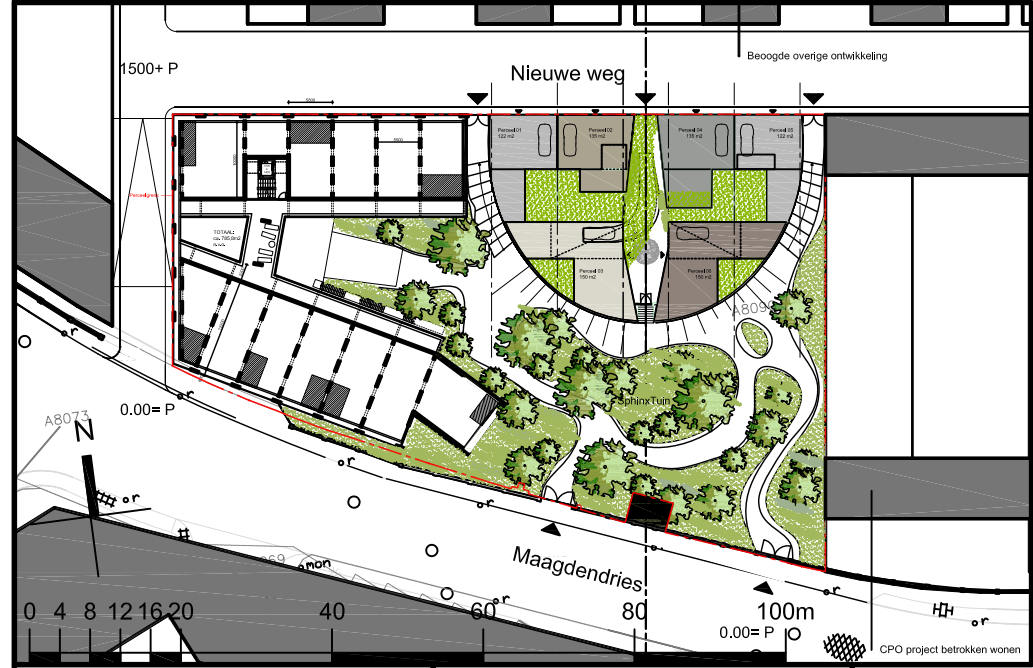




Kelder/garage.
Verdieping 1+2



Begane grond.
Penthouse verdieping.



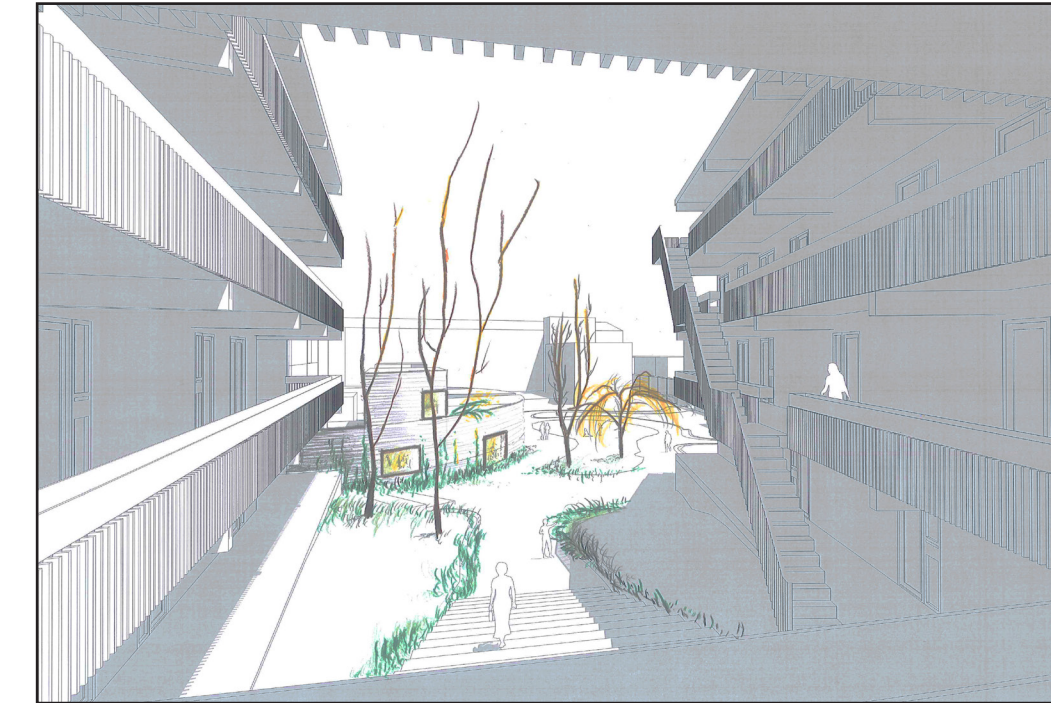
De betaalbare bijenkorf

Onze ambitie is om de meeste SphinxTuin-appartementen financieel bereikbaar te doen zijn voor woonstarters en jonge professionals.

Een CPO-initiatief heeft minder ontwikkelkosten en zaken als winstmarge en opslag voor risico zijn marginaal.

Een leidend principe voor onze projectbegroting is integrale berekening van zowel kosten als opbrengsten.*

*Zie bijgevoegde bijlage voor meer informatie.



Schets kijkend van patio naar SphinxTuin (park).



House 77, José Cadilhe, Póvoa de Varzim (noord-Portugal).

Kopgroep en peloton

De SphinxTuin wordt gelanceerd door een initiatiefgroep en zal, na vastlegging van het definitieve ontwerp, onder de noemer van een bewonersvereniging verder gaan. Potentiële bewoners worden zo snel mogelijk bij de planontwikkeling betrokken.

Tot de ontwikkelkern behoort Medialynx voor het concept en de CPO-dimensie. bv Mathieu Bruls architect tekent voor het ontwerp. Bureau BIEB coacht de kopersgroep in opbouw.

Een investeerder participeert aan het einde van het traject als achtervang en exploitant van een aantal appartementen.*

Dit bidbook toont extra informatie betreft het CPO-project in Maastricht, met als werktitel

SphinxTuin



Een markant complex

In 'Het antwoord van de Sphinx', het ambitiesdocument waarmee het geambieerde Belvédère-programma, door de gemeente Maastricht, is gedefinieerd, wordt alle ruimte gegeven aan een gedurfde en creatieve invulling van de bouwopgave voor het Sphinxkwartier. Muziekpodia, filmhuizen en expositieruimtes transformeren nu het voormalige fabrieksterrein tot een culturele hotspot. Internationale onderzoeksinstellingen kiezen er domicilie. Het Eiffelgebouw zal onderdak bieden aan internationale studenten, maar ook voor de creatieve en wetenschappelijke professionals moet er een woonomgeving komen die aansluit bij hun verwachtings- en leefpatroon.

In onze visie behoort het huisvesten van de vaste bespelers van al deze voorzieningen, de creatieve klasse en kenniswerkers, tot de prioriteiten bij het verder vormgeven van dit stedelijk gebied.

De gemeente Maastricht heeft in diverse beleidsdocumenten gepleit voor dit type doorontwikkeling. De Lokale Woonagenda en de meer recente Woonprogrammering Maastricht benoemen expliciet de creatieve en culturele voorhoede als belangrijke doelgroep, en ook voor hoogopgeleide onderzoekers en expats dient, stelt de Universiteit Maastricht, passende huisvesting in deze dynamische woonomgeving te worden aangeboden. Deze groepen gaan met hun initiatief, oorspronkelijkheid, vitaliteit en inzet het

leefklimaat van het Sphinxkwartier bepalen. Dat begint bij aangenaam wonen.

Voor de zuidrand van het Sphinxkwartier, bestemd voor burgerinitiatieven en CPO-projecten, nemen we een voorbeeld aan andere transitiegebieden zoals het Westergas-terrein in Amsterdam en StrijpS in Eindhoven. De hier gebruikte referentiebeelden tonen dat we ons voor de contour van een nieuw te realiseren appartementengebouw laten inspireren door de Italiaanse traditie van het gezamenlijke wonen: het palazzo. Voor styling en woonklimaat is het hoofdkantoor van Airbnb in San Francisco een mogelijk ijkpunt. Dichter bij huis zijn het Utrechtse Microcity-complex en het Collectiegebouw in Rotterdam spraakmakende referentieprojecten.

We kijken verder, voor de bij het complex horende stadsvilla's, met instemming naar de wijze waarop in Luzern moderne stadswoningen zijn geïntegreerd in het oude stadshart. Op eenzelfde wijze willen wij dat historie en moderniteit harmonisch samengaan, passend bij het DNA van een stad als Maastricht.

Creatieve microkosmos

Uit tal van studies naar het vitaliseren van historische binnensteden blijkt dat het verwachtingspatroon van de jonge professionals een kerngegeven is. Als een stad voor deze groep een aantrekkelijk leef- en woonklimaat biedt, blijft men. Zo niet,

dan gaan studenten, creatieve entrepreneurs en startende ondernemers elders op zoek naar de dynamiek die nodig is om zich te kunnen ontplooien en thuis te voelen. Onze ambitie is om van de SphinxTuin, de werktitel van het voorgestelde complex, een aantrekkelijke locatie te maken met een kosmopolitische leefstijl, en zo de aanwezige durf en ambitie voor Maastricht te behouden.

De werving van medebewoners start zo snel mogelijk, parallel aan de fase van conceptontwikkeling. We gaan daarbij uit van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), van individuele kandidaten dus, gekoppeld aan een private investeerder die mogelijk verwerft voor verkoop of verhuur van resterende eenheden. We onderscheiden vier doelgroepen:

- **De cultuurmakers.** Het bonte geheel van creatieve beroepen, van traditioneel (tekstschrijvers, mediamakers, ontwerp bureaus, ontwerpers etc.) tot actueel (webmastering, digital design, innovatiemanagement etc.). Veel van deze professionals willen en kunnen zonder vaste werkplek, en opereren het liefst dicht bij huis. SphinxTuin gaat dat accommoderen.

- **De kenniswerkers.** Maastricht is een hoger onderwijsstad en heeft diverse internationale instituten en R&D-instellingen binnen de muren. Het potentieel aan gekwalificeerde kenniswerkers is daarmee aanzienlijk. Deze groep is sterk gericht op innovatie en, minstens zo belangrijk, op het

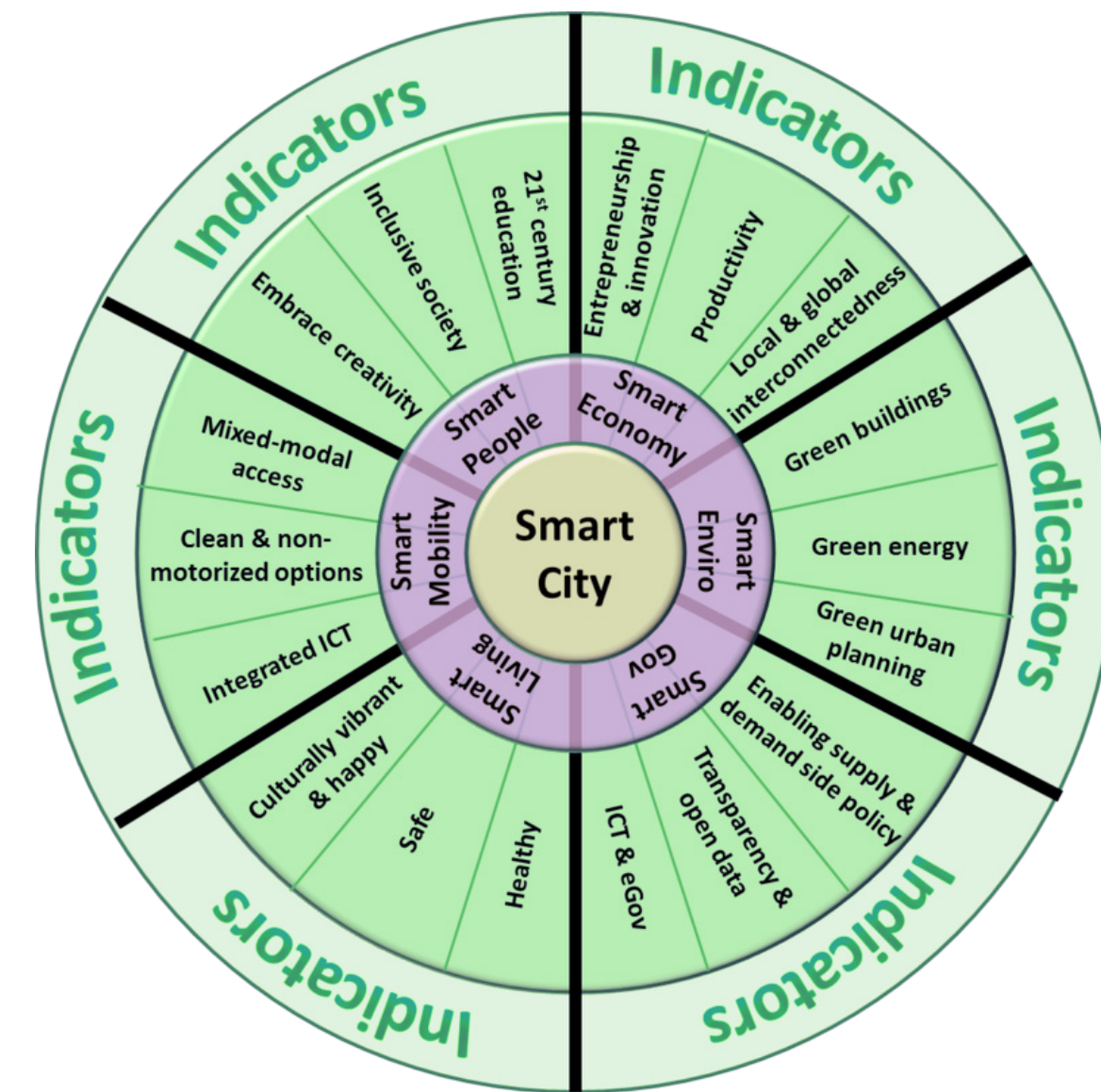
verkennen van nieuwe wegen in hun privé-domein. Het Sphinxkwartier is daarmee 'the place to be'.

- **De cultuurgenieters.** Bij een substantiële groep bewoners van stad en regio leeft de wens om te hervestigen in de stedelijke kern, met alle voorzieningen om de hoek en het palet aan culturele uitingen naast de deur. Zeker senioren hebben de rust en tijd voor een gevarieerder uitgaanspatroon, en ook de middelen om een stap van buiten- naar binnengebied te zetten.

- **De overstappers.** Maastricht is een favoriete bezoekersstad, maar voor nogal wat Nederlanders ook een aantrekkelijk alternatief om te gaan wonen. Het pittoreske stadshart, de ambiance en de overzichtelijkheid zijn motieven om vestiging hier te overwegen. Zeker in een complex dat gekenmerkt wordt door een open, gastvrije atmosfeer, met bewoners van alle generaties en uit alle windstreken.

Palazzo aan de Maas

De architectuur van het wooncomplex dat we hier voorstellen, zal een afspiegeling zijn van de voorkeuren, inzichten en leefpatronen van zijn bewoners. Dat vraagt om een tot de verbeelding sprekend ontwerp, duurzaam in bouwwijze en gebruik, met veel ruimte voor informeel contact en sociale interactie. Open naar elkaar en naar de stad en buurt. Een gebouw met voldoende mogelijkheden



Smart city wheel.

voor het combineren van wonen, werken en ontspannen, met aanvullende functies voor dienstverlenende bedrijvigheid. Een gebouw ook dat als referentie kan gelden voor de verdere invulling van het gebied.

SphinxTuin past in het vigerende bestemmingsplan. Op een deel van het bouwperceel (bekend als kavel 3) voorzien we het appartementencomplex. Op een ander deel (bekend als kavel 4) plannen we stadsvilla's en patiowoningen. Daartussen een gemeenschappelijk park, waaraan ook het geplande complex van Betrokken Wonen grenst. Zo ontstaat een samenhangend geheel van CPO-initiatieven, dat zoveel mogelijk in onderling overleg wordt gerealiseerd en geëxploiteerd.

SphinxTuin heeft de contour van een palazzo, een U-vorm dus, met een opening die op het oosten is georiënteerd. Het complex krijgt een parkeerlaag op het maaiveld, die ingericht is voor car-sharing en eenvoudig geschikt gemaakt kan worden voor andere functies, zodra onze mobiliteitsbehoefte verandert. Daarboven drie woonlagen met verschillende typen appartementen en op het dak enige in groen ingebedde penthouses. Het nevengelegen ensemble van stadsvilla's en patio woningen is in een halve cirkel gegroepeerd, desgewenst met ateliers/werkruimten.

Het binnengebied van de SphinxTuin appartementencomplex zal worden ingericht als open patio, die aansluit op het park dat de

geplande bouwblokken met elkaar gaat verbinden. Het bestaande kleine gebouwtje als gas/elektra-knooppunt wordt hierin geïntegreerd. In de te restaureren ommuring komen enige 'stadspoorten', die gedurende de dag toegang geven tot het gebied. De entree voor voertuigen is aan de Maagdendries, voor bewoners en bezoekers aan de Frans Fouraschenstraat.

Groen en multifunctioneel

In deze verkennende fase is er geen uitgewerkt ontwerp beschikbaar, maar worden wel de uitgangspunten hiervoor globaal gedefinieerd. Daarmee kan toch een indruk worden gegeven van het type woonomgeving dat de initiatiefnemers voor ogen staat. Hier een korte aanduiding:

- Het appartementencomplex kent een geleidelijke overgang van publiek- naar privédomein. Publiek is de stad en straat. De semipublieke zone, kenmerkend voor meeste CPO-initiatieven, bestaat uit het gezamenlijke stadsparkje en enige multifunctionele ruimtes. De galerijen van de appartementen en patio's van de stadsvilla's zijn het domein van de bewoners, en daarmee semi-privé. De woningen zijn uiteraard privé.

- Er is in het appartementengebouw sprake van diverse woonlagen die met elkaar interacteren, zowel horizontaal als verticaal: een stapeling van straten als het ware. De brede terrassen en galerijen zijn hierbij een

variant op de stoep voor het huis, met eenzelfde levendigheid en ingericht als ad hoc-verblijfsruimte (zithoekjes, planten, loopruimte voor kinderen etc.).

- Het complex is multifunctioneel. Wonen is de hoofdfunctie, maar er zal ruimte zijn voor bewoners die aan huis of annex huis willen werken. Daarvoor kan een apart deel van het complex worden ingericht, met deelcapaciteit (gemeenschappelijke kantoorruimte, IT-voorzieningen, ontvangstkamers, ateliers). Daarnaast zal in de plint van het gebouw, zijde Maagdendries, plek zijn voor commerciële functies, in eerste instantie van bewoners (horeca, galerie, B&B, zorgfuncties etc.).

- Het gehele complex moet een groene uitstraling krijgen, letterlijk en figuurlijk. Letterlijk, bijvoorbeeld door middel van verticale tuinen om wanden te bedekken en door toepassing en integratie van groen op de verdiepingen (galerijen), tot daktuinen rondom de penthouses. Figuurlijk, omdat het gebouw in opzet (energieneutraal) en materiaalkeuze (houtbouw, PV-cellen, warmtekracht-koppeling, cradle to cradle) duurzaam zal zijn.

De betaalbare bijenkorf

De Sphinxtuin gaat onderdak bieden aan relatief veel starters en professionals in de eerste fase van hun werkcarrière. Dat legt druk op de aanschafprijs van de appartementen.

Onze ambitie is om het complex financieel bereikbaar te doen zijn voor deze, voor de vitaliteit van de stad zo belangrijke groepen. De penthouses en stadsvilla's vallen in een andere prijsklasse.

Een eerste ontwerpstap is het beperkt houden van de metrage van een aantal appartementen en studio's. Daarmee wordt ook tegemoet gekomen aan de vraag die voortvloeit uit de groei van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast kunnen met materiaalkeuze, slimme constructies en het delen van voorzieningen de bouwkosten overzichtelijk blijven. Verder heeft een CPO-initiatief aanmerkelijk minder ontwikkelkosten en spelen zaken als winstmarge en opslag voor risico geen of beperkte rol. Al bij al worden de stichtingskosten zo substantieel lager in verhouding tot het budget van andere marktpartijen. Een prijsniveau dat gemiddeld 10 procent lager is dan vergelijkbare nieuwbouw in hetzelfde gebied, moet hiermee haalbaar zijn.

Een leidend principe voor onze projectbegroting is integrale berekening van zowel kosten als opbrengsten. Dat houdt in dat niet alleen naar transacties bij realisatie wordt gekeken, maar evenzeer naar de financiële consequenties op langere termijn. Duurzaam bouwen kost doorgaans meer dan conventionele bouw, maar heeft voor bewoners aanzienlijke inverdieneffecten door lager energiegebruik. Vergroende daken vergen een extra investering bij aanleg, maar helpen structureel bij het omlaag brengen van

de zomerwarmte en het schoner maken van de stadlucht. De opbrengst uit grondoverdracht voor de gemeente bestaat niet alleen uit de prijs per m2 BVO, maar nog veel meer uit de jarenlange indirecte verdiensten door exploitatie van een creatieve wijk die als bezoekersmagneet functioneert.

Kopgroep en peloton

SphinxTuin wordt in eerste instantie vormgegeven door een initiatiefgroep en zal, na vastlegging van een definitief ontwerp, onder de noemer van de dan geformeerde bewonersvereniging van opdrachtgevers verder gaan. Tot de kern behoren Medialynx, het adviesbureau dat het concept ontwikkelt en de CPO-dimensie vormgeeft, bv Mathieu Bruls architect, verantwoordelijk voor het ontwerp, en een investeerder die vooral aan het einde van het traject voor financiële dekking en achtervang zal zorgen. Bureau BIEB wordt ingeschakeld voor het coachen van de kopergroep.

Zo komt er al snel zicht op het draagvlak voor de formule en de verkoopbaarheid van de geplande appartementen en stadsvilla's, de deelkantoren en de ruimtes voor commerciële dienstverlening. Ook kunnen de toekomstige bewoners dan in een vroeg stadium signalen geven over gewenste detaillering van het complex en voorkeuren voor de indeling van woningen.

Het tijdpad dat ons voor ogen staat is ambitieus maar uitvoerbaar. Voorjaar 2016 kan er zicht zijn op de mogelijkheden voor daadwerkelijke realisatie van SphinxTuin, inclusief bindende afspraken met de gemeente Maastricht. Gedurende de zomer kan gewerkt worden aan een voorlopig ontwerp, af te ronden met een welstandstoets. Gedurende het najaar kan dan een definitief ontwerp vervaardigd worden, een omgevingsvergunning worden verkregen en de bewonersgroep worden gecompleteerd. Een go-no go-besluit eind 2016 is daarmee reëel. In de loop van 2017 kan vervolgens worden gestart met de bouw.

Het plangebied

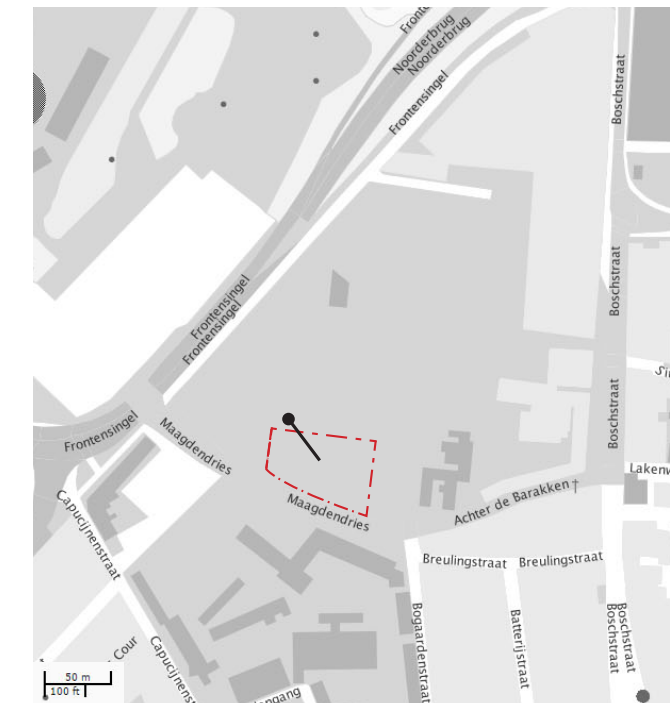
De beoogde CPO-bebouwing voor de SphinxTuin bestaat uit een woongebouw met 24 à 28 appartementen, 4 grondgebonden woningen en 2 patiowoningen (Stadsvilla's). De gebouwen zijn gegroepeerd rond de SphinxTuin, een park waar ook de bebouwing voor het aansluitende CPO-complex op uitkijkt. Deze SphinxTuin is van de Maagdendries gescheiden door de bestaande en deels hernieuwde oude fabrieksmuur en kan desgewenst met poorten worden afgesloten.

De nieuw geplande weg ten noorden van de bouwlocatie zal ca. 1,5 meter hoger komen te liggen dan het niveau van de Maagdendries. Dit niveauverschil wordt overbrugd in de straat die ten westen van het plangebied is voorzien.

Maastricht.



Maagdendries.



Het schetsontwerp

Garage/kelder

Op het peilniveau van de Maagdendries is de toegang van de parkeergarage onder het appartementencomplex voorzien. Op dit niveau liggen ook de bergingen van de appartementen. Direct ontsloten op de SphinxTuin is een multifunctionele ruimte met een nader te bepalen bestemming voorzien.

Begane grond

De begane grond van het appartementencomplex ligt 3 meter boven het peilniveau van de Maagdendries en 1,5 meter boven het peilniveau van de nieuw aan te leggen straat. De toegangshal is voorzien vanaf deze nieuwe straat. Deze hal is dan 1,5 verdieping hoog. Naast de hal ligt een aantal ruimtes die ten

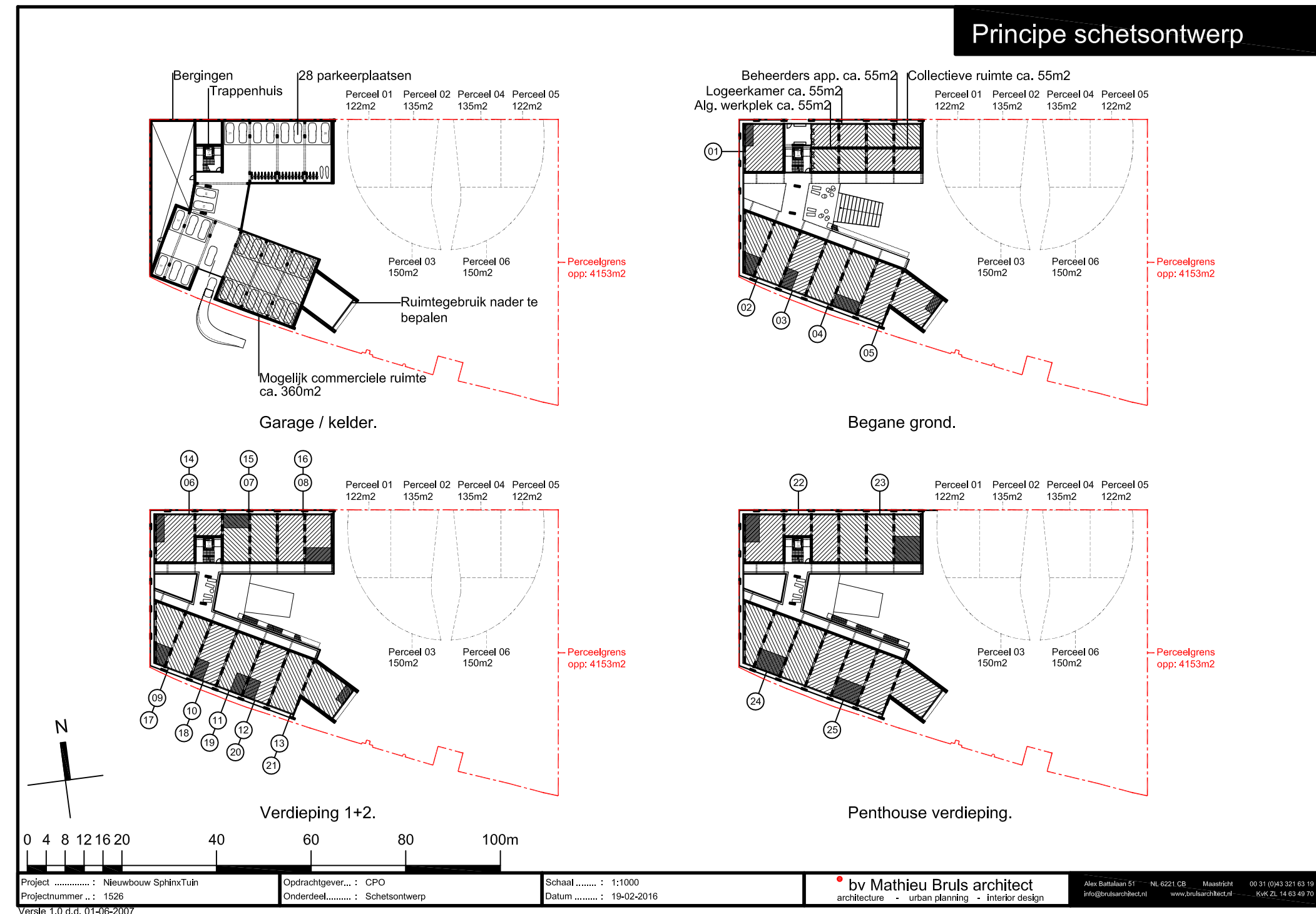
dele een gemeenschappelijk gebruik kennen, zoals een collectieve huiskamer/keuken, werkplekken, logeerkamers en een beheerdersappartement. Via het trappenhuis is er directe toegang naar de patio in het midden van het complex, met vanaf deze hoogte uitzicht over de SphinxTuin, die met een tribune-trap toegang geeft naar het park.

Eerste en tweede verdieping

Het appartementencomplex bestaat uit 2 gebouwblokken met daartussen de patio. Beide blokken worden verbonden met een glazen scharnier. De appartementen kunnen naar eigen inzicht in omvang en indeling in deze blokken worden ontworpen. Ook kan de omvang en de plaats van het terras naar eigen inzicht worden bepaald. De appartementen worden via extra brede gaanderijen bereikt, die desgewenst van klimop kunnen worden voorzien. Ook kunnen bewoners een grote bank tegen de gevel maken. Tussen de beide gaanderijen is per verdieping een groot verbindend terras ontworpen, dat door de bewoners voor collectieve activiteiten kan worden gebruikt.

Penthouse-verdieping

Op de bovenste verdieping worden penthouses voorzien die mogelijk een extra groot terras, liefst met veel groen, hebben.



Maastricht,
Maart 2016

Voor meer informatie:
Jan Bierhoff
0031 (0)6 50 21 06 78
info@medialynx.nl

Tekst door:
Jan Bierhoff

Tekeningen door:
Mathieu Bruls architect

Layout door:
Mathieu Bruls architect

ir. Mathieu Bruls,
bv Mathieu Bruls architect,
www.brulsarchitect.nl

Jan Bierhoff,
Medialynx,
www.medialynx.nl

Stephan Mausen
Bouwen In Eigen Beheer,
www.bouwenineigenbeheer.nl

