

A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipteerd:

B. Er is wel overeenstemming

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

Openbare ruimte omgeving Sphinx Noord,  
Timmerfabriek en Boschstraat

---

## 1. Aanleiding.

Voor de ontwikkeling van het gebied rondom Sphinx Noord, de Timmerfabriek en de tram Vlaanderen - Maastricht dient in samenhang met de omgeving (Bassin en Boschstraat) de openbare ruimte ingericht te worden. De opening van de eerste functies waaronder UNU Merit, Lumière en Pathé worden momenteel voorzien in de periode van september - oktober 2015. Het is van belang dat het openbare gebied dan gereed is waardoor deze partijen optimaal kunnen functioneren. Daartoe zal het ontwerp en de uitvoering voortvarend worden opgepakt om tijdig de realisatie invulling te kunnen geven.

## 2. Relatie met bestaand beleid.

### *Herijking Belvédère*

De inrichting van het openbare gebied is noodzakelijk om uitvoering te geven aan de herontwikkeling van het gebied Sphinx Noord, maar is gelijktijdig noodzakelijk voor de Timmerfabriek en de aanhaking van het Bassin.

Daarbij is het zaak de ontwikkeling van de openbare ruimte ook te plaatsen in het perspectief van "Het antwoord van de Sphinx" (raadsbesluit 2013) en de grondexploitatie van het gebied (grex Belvédère 1, raadsbesluit 2013).

### *Stedenbouw*

Ten aanzien van de inrichting van het openbare gebied wordt aansluiting gezocht bij het Raamplan openbare ruimte binnenstad Maastricht (raadsbesluit 2013).

### *Tram Vlaanderen Maastricht*

In het collegebesluit van 8 oktober 2013 is besloten tot een tramhalte binnen het bestaande profiel van de weg, met zo mogelijk de wens een arcade in de gebouwen van de Mouleurs te realiseren. Een en ander vormt uitgangspunt van het ontwerp.



### *Actieplan Bassin*

In de opgave ligt ook een relatie met het Bassin. Binnenkort zal uw college het desgevraagde actieplan Bassin worden aangeboden voor besluitvorming.

### *Parkeren voorterrein Timmerfabriek*

Het voorterrein is in eigendom van de WOM. Op het voorterrein van de Timmerfabriek zijn momenteel 25 parkeerplaatsen gevestigd. Deze zijn daar destijds tijdelijk gevestigd op verzoek van de gemeente onder meer in verband met het terugdringen van drugsoverlast op dit braakliggende terreintje. Verder speelde destijds de behoefte aan uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen binnen de Singel mede in relatie tot werkzaamheden in de stad.

Ten behoeve van deze parkeerplaatsen heeft de WOM een huurcontract gesloten met de gemeente. De WOM ontvangt daarvoor een huurprijs van € 21.215 exclusief BTW per jaar.

De parkeeropbrengsten vloeien in de gemeentekas en zijn ongeveer gelijk aan deze huurprijs. In de considerans van de overeenkomst is opgenomen: "De gemeente behoefte heeft aan (tijdelijke extra) parkeeraccommodatie in haar gemeente" en voorts "deze herontwikkeling vergt dat het perceel de WOM op termijn vrij ter beschikking staat".

Deze parkeerplaatsen zullen bij de herinrichting van het gebied verdwijnen.

Het parkeren zal zich verplaatsen naar het nabij gelegen parkeerterrein van de Sphinx welke door de poort onder het Eiffelgebouw makkelijk bereikbaar zijn. Er zal derhalve geen sprake zijn van derving van inkomsten per saldo.

Bij de ondernemers van het Bassin is altijd bekend geweest dat het parkeren aldaar tijdelijk zou zijn, waarbij zij in de tussenliggende periode nog hebben kunnen profiteren van een aantal gratis plaatsen achter de ketting. Omdat nu al een groot deel van de potentiële bezoekers van het Bassin parkeren op het Sphinx parkeerterrein, is op speciaal verzoek van de ondernemers Bassin bij het Sphinx parkeerterrein een verwijsbord naar het Bassin aangebracht. Dit is tijdens de periodieke overleggen de laatste jaren steeds aan de orde gesteld.

## **3. Gewenst beleid en mogelijke opties.**

### **3.1 Opgave inrichting openbaar gebied**

In bijlage 1 vindt u een beschrijving van het plangebied voor het ontwerp van de openbare ruimte.

De opgave bestaat uit een mix van verschillende opgaven/deelgebieden:

A: Traject TVM (deel Boschstraat ter hoogte van de Timmerfabriek en de kruising met het Bassin).

B: Plein Oost Eiffel.

C: Sloop/voortplein Timmerfabriek - Bassin (inclusief omleggen warmte/koude leiding)

D: Binnencour Timmerfabriek

E: Deel Boschstraat tussen kruising Bassin tot waar Boschstraat af is (hoogte UNU Merit).

F: Deel rondom Eiffel aan de zuid- en westkant.

Belangrijke mijlpalen voor de tijdige uitvoering van de openbare ruimte zijn:

Opening Lumière: circa september 2015.

Cascoherstel Eiffel: circa oktober 2014 – oktober 2015.

Pathé: gewenste opening circa oktober 2015 (voorbereiding overeenkomst loopt).

Uitvoering TVM: medio 2015 – eind 2017.



Voor de inrichting van het openbaar gebied zijn een aantal uitgangspunten benoemd:  
Uitgangspunt 1: Eén samenhangend ontwerp openbaar gebied voor delen A, B, C, E en F.  
Uitgangspunt 2: Ontwerp D loopt reeds de aanbesteding.  
Uitgangspunt 3: Uitvoering deel B, C, D, E en F gereed september 2015.

De uitvoering van de openbare ruimte en het gelijktijdig aanleggen van de tram wordt als onwaarschijnlijk gezien, maar zal in de komende maanden nog worden onderzocht. Voor het onderdeel van de tram wordt enkel de beeldkwaliteit/materialisering uitgewerkt, welke door TVM wordt verwerkt in hun ontwerp.

Voorgesteld wordt in te stemmen met de voorbereiding van de uitvoering van de openbare ruimte. Dit betreft o.a. de onderhandse aanbesteding van het ontwerp (3 partijen) en een aantal kleinere onderzoeken en calculaties.

### **3.2 Aandachtspunten inrichting openbaar gebied**

In het ontwerp zitten een aantal specifieke aandachtspunten die aandacht vragen in het ontwerp.

1. In het gebied dienen oplossingen te worden gezocht voor het stallen van fietsen en brommers. Het gebied krijgt een grote bezoekersstroom waarbij naar verwachting veel fietsgebruikers zijn.
2. Het huidige parkeren op het voterrein naast de Timmerfabriek zal vervallen. Deze plaatsen zijn nadrukkelijk altijd als tijdelijk aangemerkt. Het Sphinx parkeerterrein heeft vooralsnog voldoende capaciteit.
3. Het huidige parkeren langs de Boschstraat ter hoogte van de nieuwe vestiging van Pathé zal eveneens vervallen. Ook voor deze plaatsen is voldoende capaciteit op de Sphinx parkeerplaats. Mogelijk dat op deze plek een strook kan ontstaan voor taxi en "kiss & ride" voor het gebied.
4. Een belangrijk vraagstuk voor de ontwerpers wordt hoe om te gaan met de afspraken voor de inrichting van de binnenstad (Raamplan) en de wens vanuit "Het antwoord van de Sphinx" om een andere omgeving in te richten. Die twee werelden komen in de Boschstraat bij elkaar.
5. Aandacht zal worden gegeven aan het vraagstuk van de containers van de ondernemers van het Bassin.

### **4. Duurzaamheid en gezondheid.**

Bij het ontwerp en de uitvoering worden de gemeentelijke uitgangspunten voor duurzaamheid toegepast.

### **5. Personeel & Organisatie.**

Niet van toepassing.

### **6. Informatie en automatisering.**

Niet van toepassing.



## 7. (Duurzame) aanbestedingen.

Het ontwerp van de openbare ruimte kan onderhands worden aanbesteed (< € 200.000) bij drie partijen. Voorgesteld wordt bij akkoord van deze nota de aanbesteding per direct op te starten.

## 8. Beheersparagraaf IBOR.

De beoogde nieuwe openbare ruimte, te weten het plein en onderdoorgang Eiffel, maar ook de locatie van de tramhalte, heeft een directe relatie met het beheer en onderhoud hiervan. In dit stadium is echter nog niet aan te geven wat de consequenties hiervan zijn en er zal te zijner tijd hierop worden teruggekomen. In dat kader zal worden gekeken of er sprake is van areaal uitbreiding en de eventueel daaruit voortvloeiende kosten. Ook zal beheer worden betrokken in de totstandkoming van het ontwerp.

De plannen zullen worden voorgelegd ter goedkeuring aan het integraal overleg openbare ruimte (IOOR).

## 9. Financiën.

Voor de uitvoering zijn nagenoeg voor alle onderdelen de middelen beschikbaar.

- A: Straat profiel Boschstraat ter hoogte van de Timmerfabriek en de kruising met het Bassin vormen onderdeel van het tracé van TVM (geen specifieke begroting voor dit deel momenteel voorhanden).
- B: Het plein aan de oost zijde van de Eiffel vormt onderdeel van het budget van het cascoherstel Eiffel binnen de Grex 1 Belvédère.
- C: De sleephelling en het voorplein bij de Timmerfabriek wordt gefinancierd door regiofonds € 125.000 + cofinanciering bijdrage WOM (wordt eveneens gefinancierd uit het cascoherstel Eiffel). TVM is veroorzaker voor de noodzaak voor het verleggen van de koude-warmte leiding en zal een bijdrage leveren i.v.m. de omleiding van de koude-warmte leiding.
- D: De binnencour van de Timmerfabriek is voorzien in de begroting van de Timmerfabriek
- E: Het deel van de Boschstraat ter hoogte van Pathé zal nog onderwerp van gesprek zijn of deze betaald gaat worden uit algemene budgetten voor de inrichting van het openbare gebied of door de WOM. Dit betreft overigens maar een klein deel van de totale opgave.
- F: Voor het plein ten westen en zuiden van de Eiffel is de WOM verantwoordelijk.

Op basis van het ontwerp zal een gespecificeerde begroting en een definitief dekkingsvoorstel worden gemaakt en aan u worden voorgelegd in de besluitvorming over het ontwerp en de verdere uitvoering (zie ook planning). De WOM wordt opdrachtgever van het ontwerp en dekt - vooruitlopend op het definitieve besluit - de kosten van het ontwerp. De kosten van het ontwerp worden momenteel ingeschat op € 100.000. Voor aanvullende onderzoeken en calculaties wordt een bedrag van circa € 20.000 ingeschat.

## 10. Voorstel.

1. Instemmen met het voorbereiden van de realisatie van de openbare ruimte voor het gebied Sphinx Noord, Timmerfabriek en de Boschstraat.



2. Instemmen dat er een apart besluit wordt genomen over het definitief ontwerp en de aanbesteding van de uitvoering inclusief de dekking.

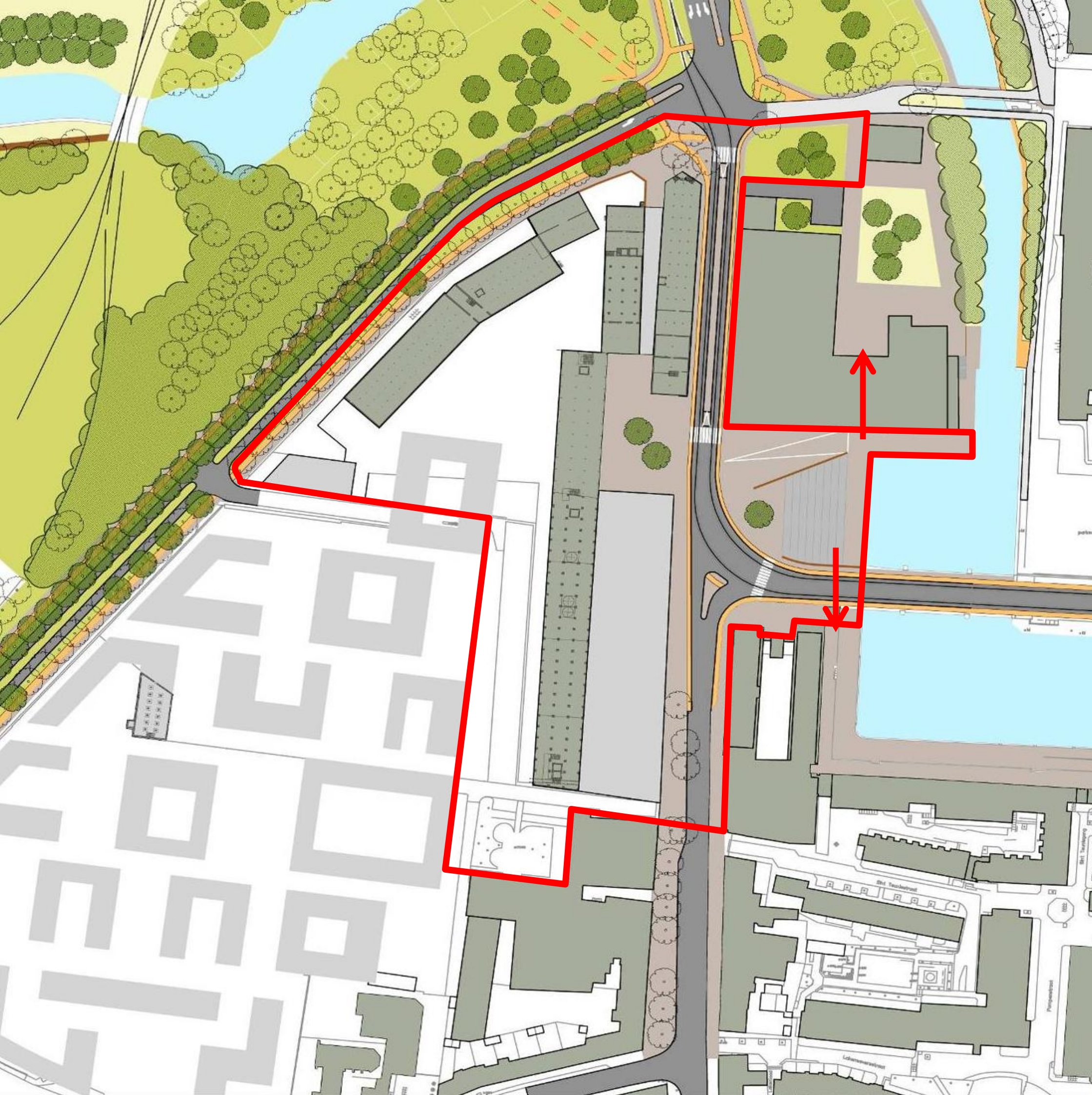
#### **11. Vervolg / Planning.**

Indien uw college akkoord gaat met het voorstel zal per direct de onderhandse aanbesteding worden gestart. Doel is om voor de zomer een goedgekeurd ontwerp gereed te hebben. Na de zomer kan dan de contractvoorbereiding en de aanbesteding van de uitvoering worden gestart zodat in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2015 de uitvoering kan starten. Een en ander betekent dat er rond de zomer 2014 een vervolgvorstel bij uw college moet liggen.

# Plangebied openbare ruimte

Sphinxkwartier; Boschstraat - Bassin





# Studie gebied

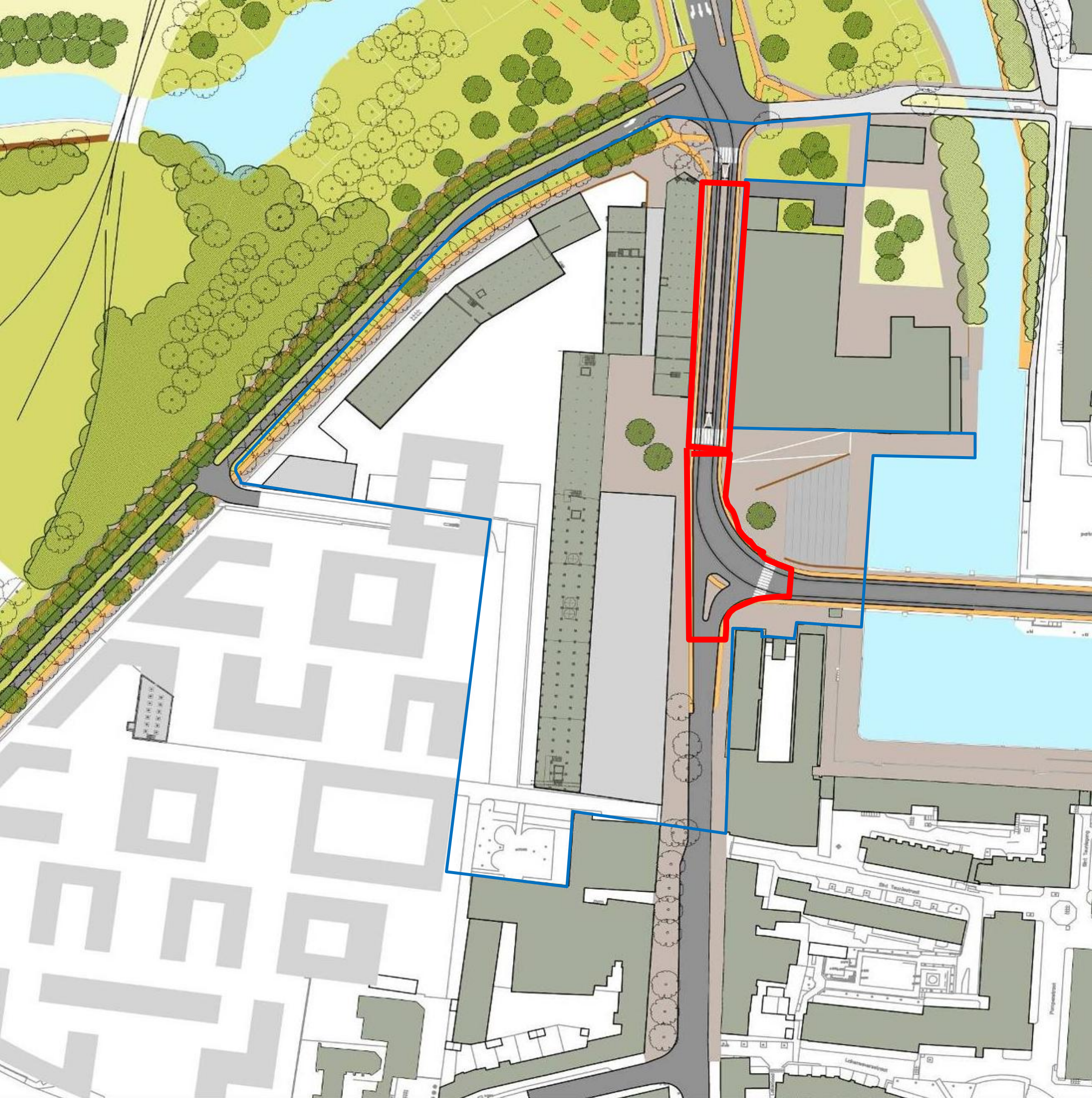
## 1. Vooronderzoek



# Overzicht deelgebieden

1. Tramhalte Boschstraat en kruising Bassin
2. Sleephelling Bassin - Timmerfabriek
3. Eiffelcour en Boschstraat westzijde
4. Petrus Regoutplein en Penitentenpoort
5. Frontensingel (vooralsnog enkel ontwerp geen uitvoering)





# Deelgebied Tramhalte / Kruising Bassin

## opgave

Beeldkwaliteit en  
materialisering

## uitgangspunten

Halte als entree van de stad  
Optimaliseren overstek  
rijbanen  
Rekening houden met  
mogelijke arcade Mouleurs  
Zorgvuldige plaatsing halte  
voorzieningen

## eisen

Integraalplan bovenleiding en  
verlichting  
Materialisering perron en  
trottoirs kwaliteit binnenstad  
Verbeteren toegankelijkheid  
belendende panden



# Deelgebied sleephelling

## opgave

Inrichtingsontwerp  
sleephelling; entreeplein voor  
de timmerfabriek en  
ontmoetingsplek aan het Bassin

## uitgangspunten

Openheid helling met zicht op  
de timmerfabriek en het water  
Materialisering, verlichting en  
straatmeubilair sluit (ook) aan  
bij Zuidkade Bassin

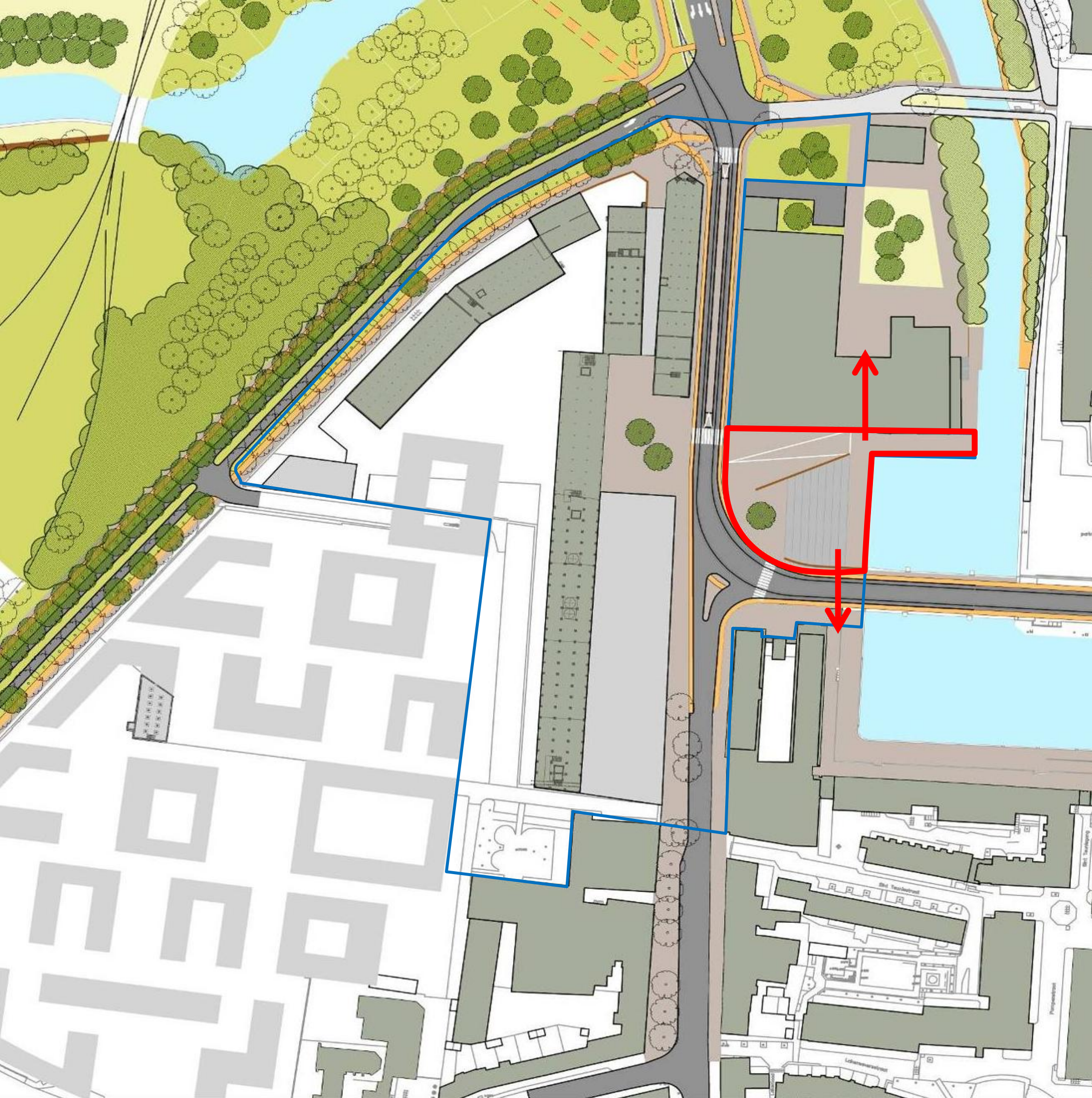
Meervoudig ruimte gebruik; het  
plein als podium/tribune, maar  
ook een oplossing voor de  
fietsenstalling

Logische looplijnen

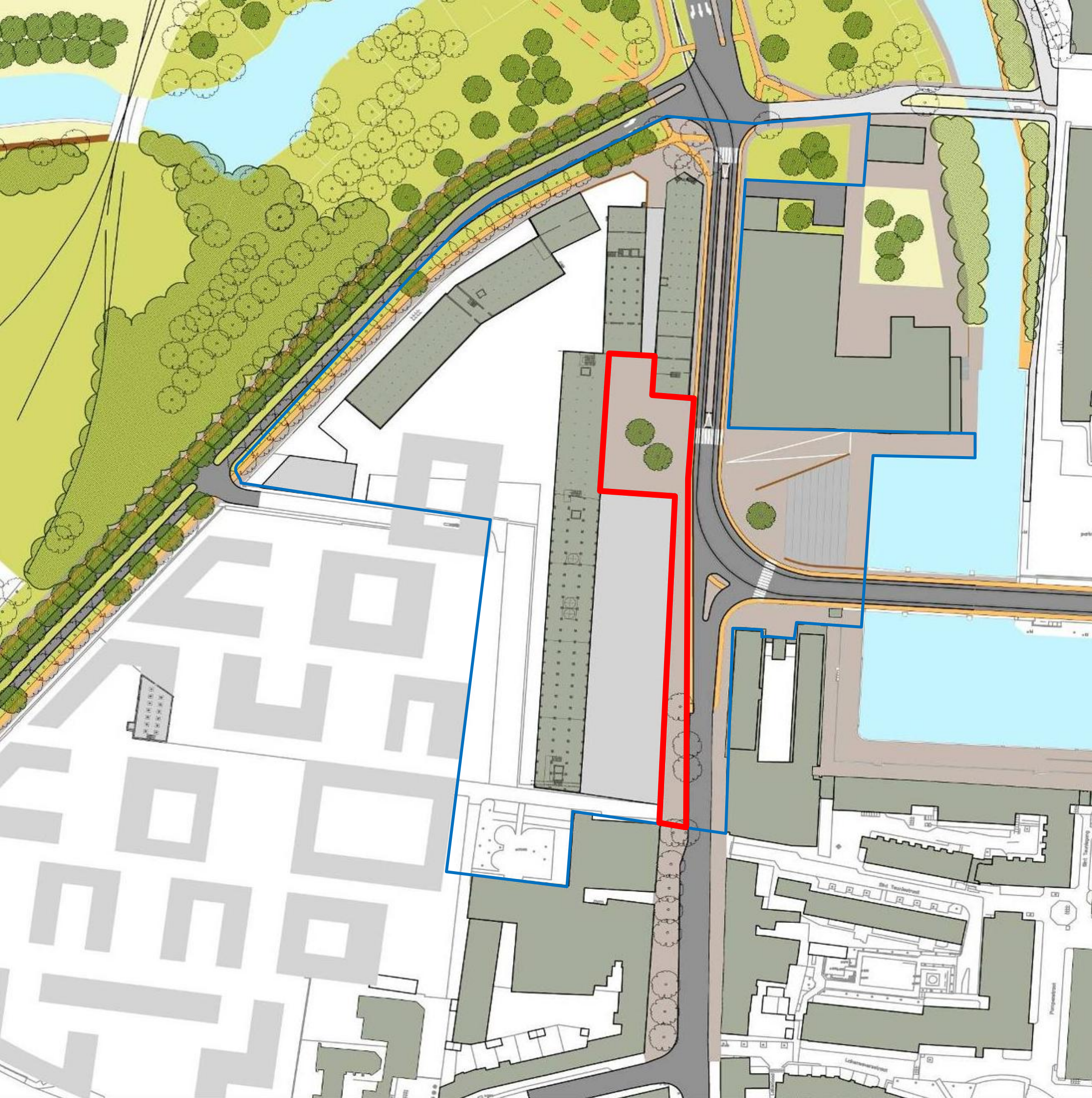
## eisen

Toegankelijkheid hulpdiensten  
en bevoorrading

NB trace warmte/koude  
leidingen poort Timmerfabriek  
naar Boschstraat midden







# Deelgebied Eiffelcour

## opgave

Inrichtingsontwerp voorplein Eiffel; entreeplein voor de Pathe, Eiffelgebouw en Mouleurs . En herinrichting Boschstraat west

## uitgangspunten

Openheid met zicht op onderdoorgang naar binnengebied Sphinx en Frontenpark

Inspelen op wisselend gebruik door de dag

Materialisering, verlichting en straatmeubilair refereert aan industrieel verleden, maar sluit (ook) aan bij Boschstraat zuid/binnenstad

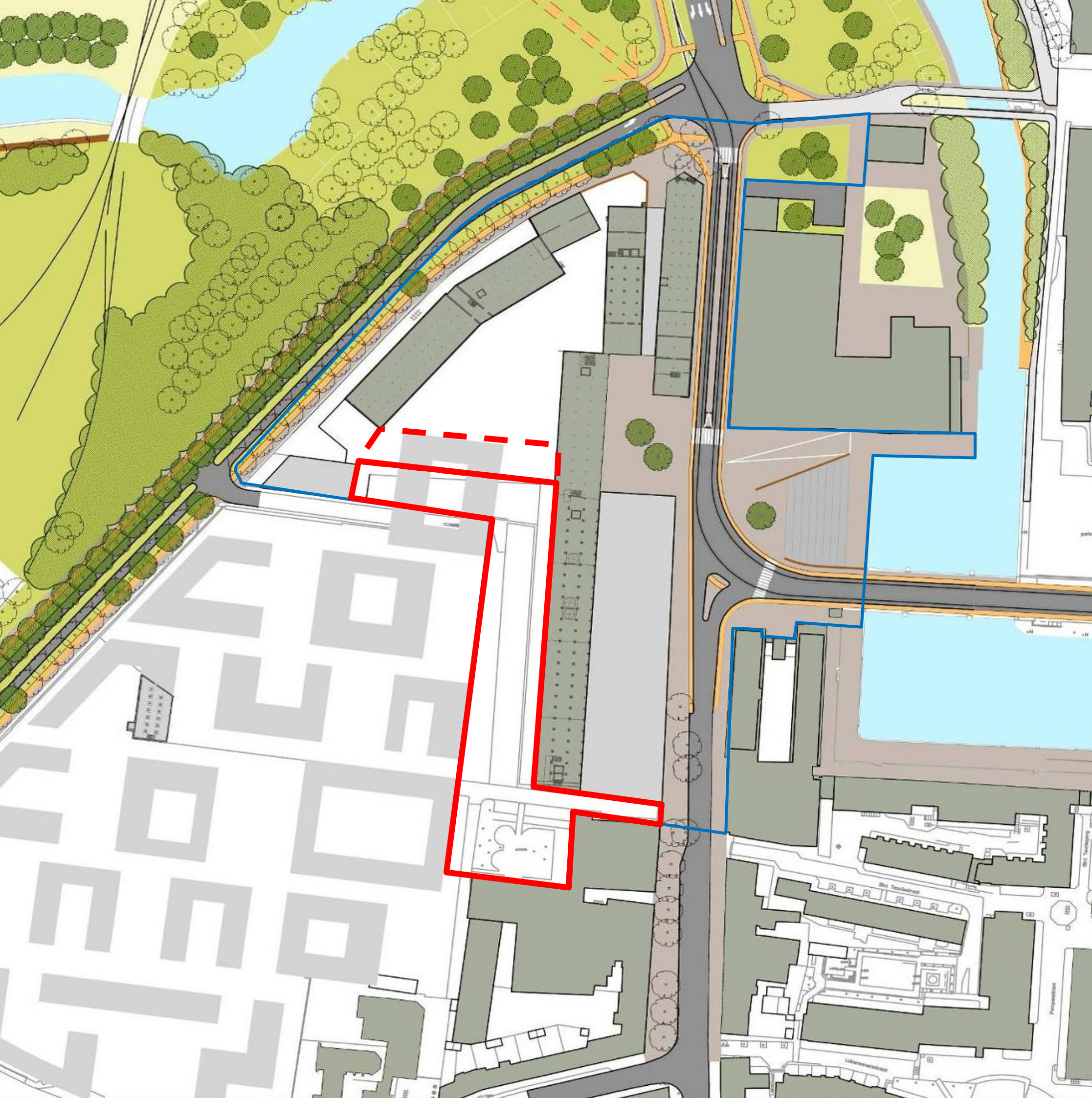
Brede stoep met continue bomenrij Boschstraatwest

Opheffen /alternatief haaksparkeren

## eisen

Toegankelijkheid hulpdiensten en bevoorrading





# Deelgebied P.Regoutplein

## opgave

Inrichtingsontwerp Petrus  
Regoutplein; entreezone voor  
'Noordkop' en begane grond  
Eiffelgebouw

En herinrichting  
Penitentenpoort

## uitgangspunten

Continuïteit routes Eiffelcour –  
poort-Frontenpark en  
Penitentenpoort-

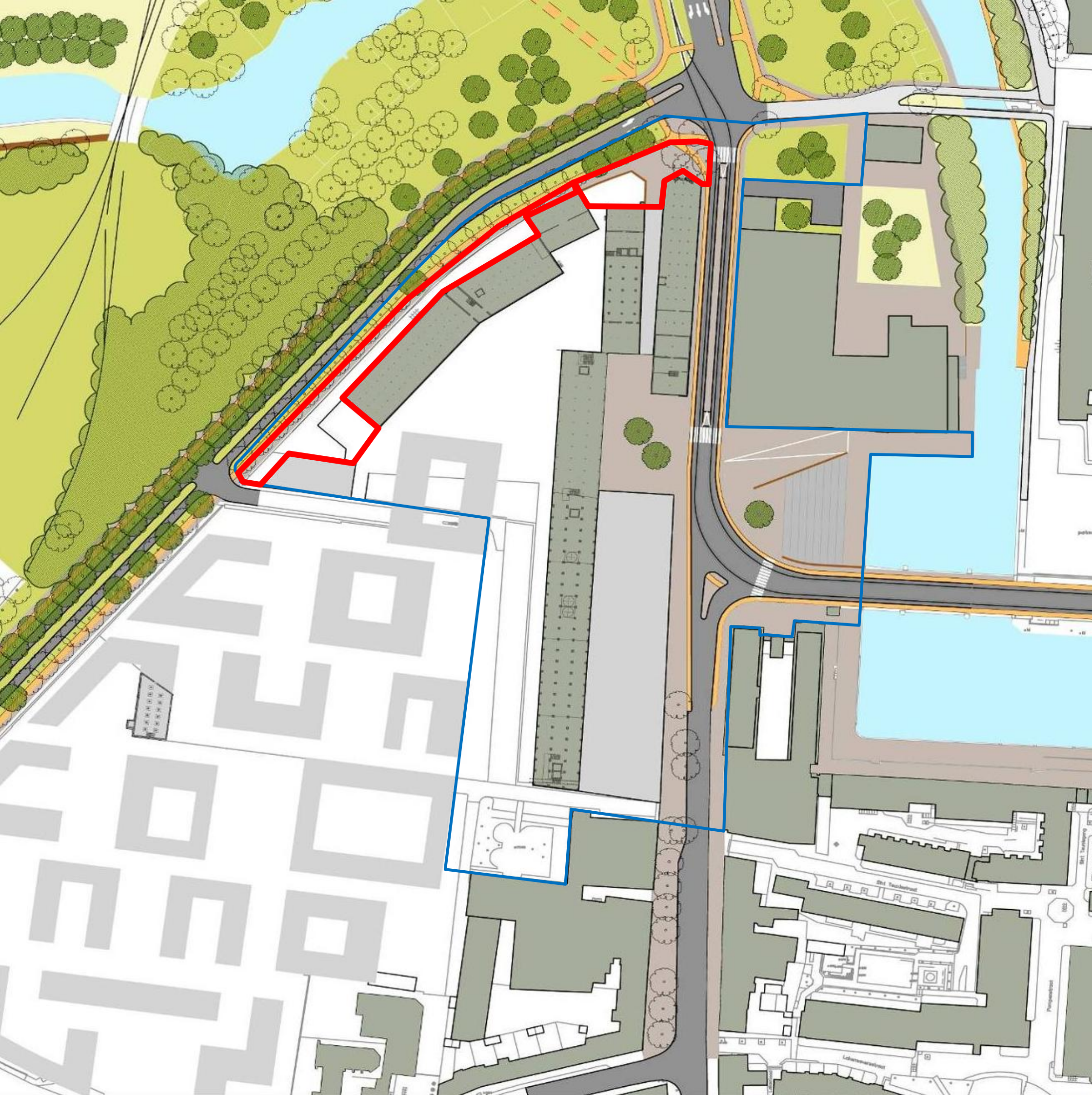
Brikkengebouw-Frontenpark  
Goede toeleiding Boschstraat  
voetgangerstroom van  
parkeerplaats

Goede ontsluiting aanliggende  
panden

Inspelen op wisselend gebruik  
door de dag

Materialisering, verlichting en  
straatmeubilair refereert aan  
industriële verleden en heeft  
eigen identiteit t.o.v. de  
binnenstad





# Deelgebied Frontensingel

## opgave

Inrichtingsontwerp troitairzone  
Frontensingel (RMP) en de  
entrees naar binnengebied.

## uitgangspunten

Herinrichting Frontensingel  
conform RMP met continue  
bomenrijen, middenberm en  
fietsen aan weerszijden.

Materialisering, verlichting en  
straatmeubilair buiten de muur  
sluit daarbij aan

Behoud industriële muur, maar  
openen ter plaatse van entree's

Oplossen hoogte verschil  
Frontensingel - binnenterrein  
t.p.v. routes

Ontsluiten en integreren  
expeditie (hoven)

NB zware gasleiding langs  
buitenzijde muur