

SPHINX – NOORD

Ruimtelijke kwaliteit

Opgave en randvoorwaarden tender

16 april 2025



Inhoudsopgave

1. Introductie opgave
2. Ontwerpopgave in breder perspectief
3. Stedenbouwkundige ambities en randvoorwaarden
4. Ambities en randvoorwaarden openbare ruimte
5. Architectonische aandachtspunten
6. Vingeroefeningen





Introductie opgave

1



illustratie
afwisseling tuinen en woongebouwen
BKP 2009

1 Introductie opgave; oorspronkelijke basisgedachte

Achtergrond

Sinds ca. 2005 werkt de WOM/gemeente Maastricht aan de transformatie van de noordwestelijke binnenstad, van een hoofdzakelijk industrieel gebied tot een stadsdeel waarin werken, wonen, cultuur, natuur en historie op een aantrekkelijke manier worden gemengd.

Het terrein van de voormalige Sphinxfabriek was en is de sleutel tot deze herontwikkeling; het project "Sphinx Noord" vormt er het sluitstuk van.

Basisgedachte

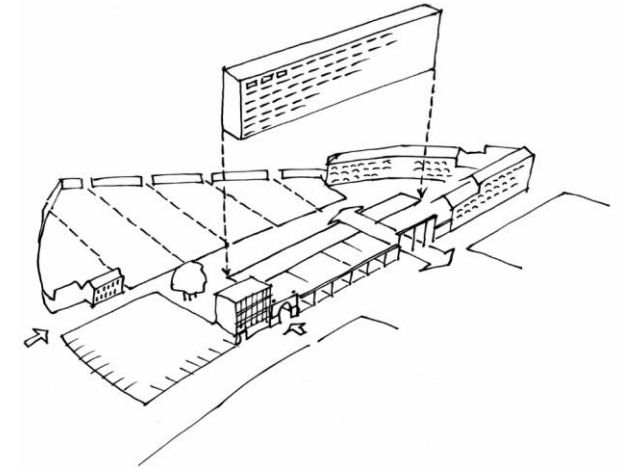
Het Sphinxterrein vormde meer dan 100 jaar een afgesloten enclave, een "stad in de stad" die alleen toegankelijk was voor wie er werkte. De aankoop en verplaatsing van de fabriek bood de kans om deze enclave terug te geven aan de stad. De beeldbepalende gebouwen hebben een nieuwe bestemming gekregen; er wordt een bijzonder woonmilieu aan de stad toegevoegd. Een intieme en autoluwe binnenstadsbuurt, waarin bebouwing afgewisseld wordt met groene hoven, tuinen en pleintjes, en straten en stegen in de richting van het Frontenpark.

Het Eiffel gebouw is zowel landmark als icoon van de ontwikkeling van het gebied. Via dit gebouw is het gebied visueel gekoppeld aan de Markt, de binnenhaven het Bassin en het Frontenpark.

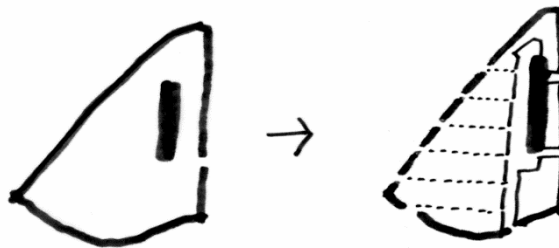
De Boschstraat is de 'rijgdraad' die Markt, Bassin, Sphinx en Frontenpark voor voetgangers en fietsers verbindt. Via de beide poorten aan de Boschstraat is het gebied toegankelijk.

Het Petrus Regoutplein is het hart van de Sphinx-locatie; de ontmoetingsplek voor buurtbewoners en bezoekers. De publieksgerichte functies in de plint van het Eiffelgebouw en de 19^e eeuwse industriële gebouwen van Sphinx-noord (Spoorgebouw, Belgen en Molengebouw) maken het tot een aantrekkelijk en levendige plek.

Deze basisgedachten zijn in 2007 vastgelegd in bestemmingsplan + beeldkwaliteitsplan (geactualiseerd voor Sphinx-zuid in 2017).



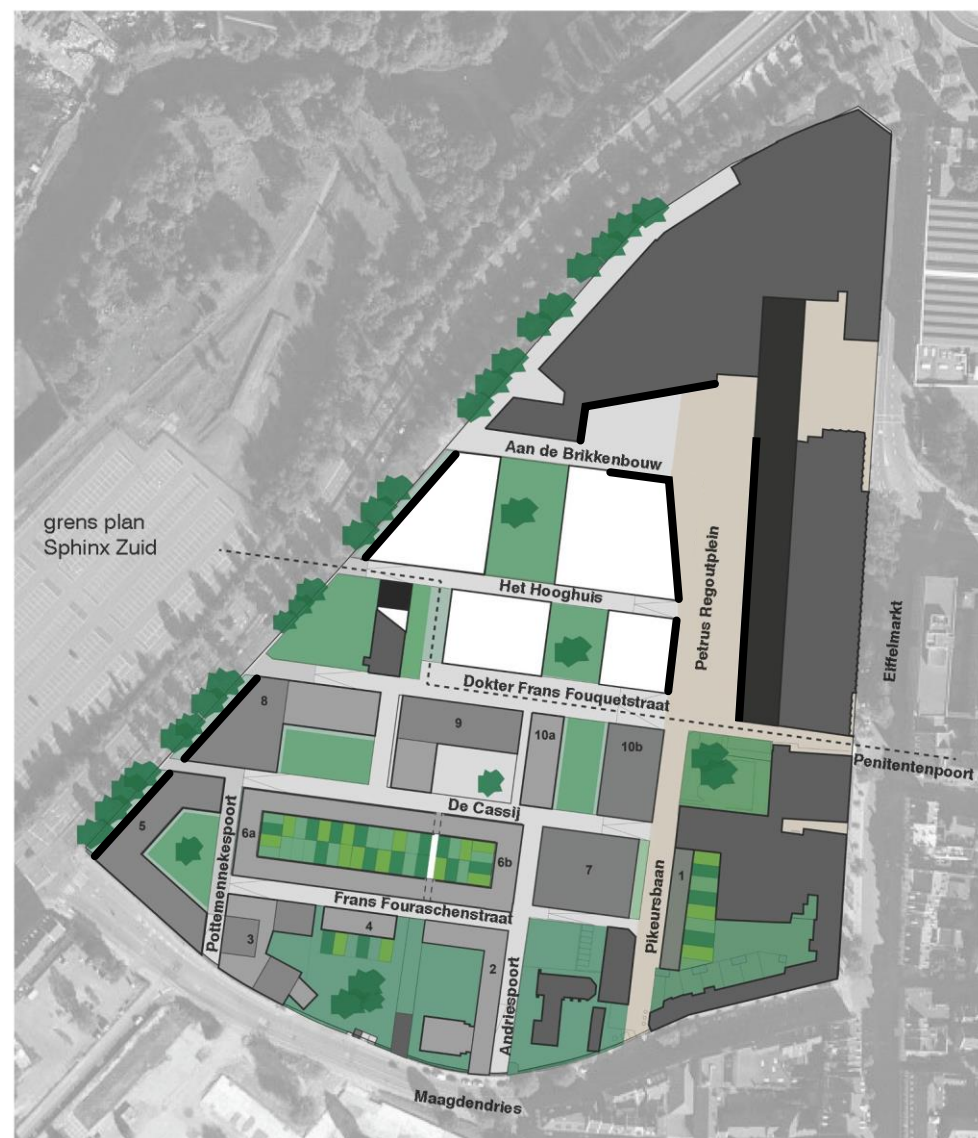
illustratie Eiffel als landmark en icoon
BKP 2009



illustratie
van enclave naar verbonden buurt
BKP 2009



illustratie – verkaveling
BKP 2009
diepe insnede Eiffelplein



illustratie – verkaveling
adendum BKP 2017
L-vormig Petrus Regoutplein

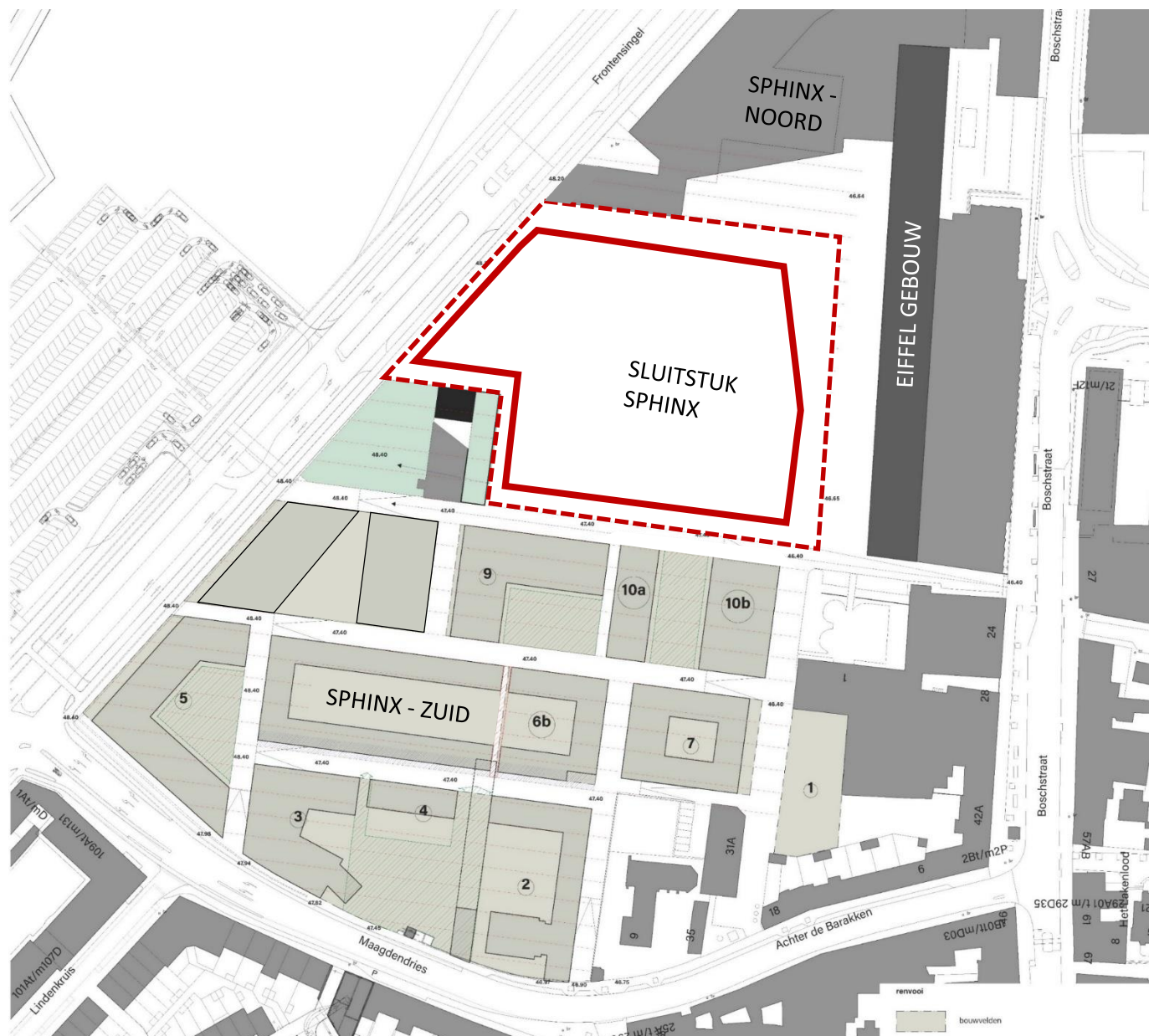
1 Introductie opgave; waar staan we nu?

Successen en leermomenten

Voor de echte start van de herontwikkeling zette het startdocument “Het Antwoord van de Sphinx” de toon. Het opknappen en herbestemmen van “De Eiffel” en de “Timmerfabriek” bood ruimte voor initiatief en experiment, voor ruw en rafelig boven ‘sjiek en sjoen’, voor cultuur en creativiteit, voor nieuwe doelgroepen, ‘jong van geest’. Dit is een groot succes gebleken, met een interessante menging van functies rondom het Bassin als resultaat. Een nieuwe hotspot voor Maastricht. (Sappi-zuid en Landbouwbelang zullen daar nog meer aan bijdragen).

Tegelijkertijd is in Sphinx-Zuid nieuwe woningbouw gerealiseerd. Het deel rondom de Sint Andriesskapeel beantwoordt het meest aan de oorspronkelijke bedoelingen. Er wordt met plezier gewoond, maar er worden door bewoners en betrokkenen ook de nodige kritische noten over gekraakt. Deze leermomenten kleuren de ambitie voor Sphinx-Noord.





Legenda



studie gebied
plangebied

illustratie – plangebied
met proefverkaveling Sphinx-zuid
addendum BKP 2017

1 Introductie opgave; het 'sluitstuk' van de Sphinx

De voorliggende opgave

Het centrale gedeelte van de Sphinx vormt het sluitstuk van deze historische transformatie. Het behelst de bouw van 165-250 woningen in combinatie met een grote ondergrondse parkeergarage. Het biedt de kans om het gebied af te maken en te verbeteren: om terug te grijpen op de oorspronkelijke bedoelingen en inspiraties, om lessen te trekken uit wat tot nu toe gerealiseerd is en om de opgave te actualiseren. Het leidt tot drie samenhangende verbeterstappen: verlevendiging, vergroening en verrassing.

Verlevendiging

Er is behoefte aan een meer levendige interactie (in gevelbehandeling en functie) tussen de bebouwing en de openbare ruimte. En tussen de bewoners onderling. Het dagelijks leven van de bewoners en gebruikers mag meer ruimte krijgen en zichtbaar zijn (voordeuren aan de straat, uitnodigende entrees, inrichtingsmogelijkheden voor bewoners, speelruimte voor kinderen). Zeker op straatniveau vertaalt zich dit in gebouw-indelingen, die een actieve interactie zoeken met de straat en zodoende een levendiger straatbeeld generen. Hier wordt ruimte geboden aan ontmoeting. De diversiteit van het woningaanbod, anders dan enkel de standaard appartementen en grondgebonden woningen, en de cohesie tussen de bewoners dragen bij aan de gewenste verlevendiging. Immers, menig een is inmiddels op zoek naar een ander woonproduct en meer variatie in typologieën.

Ook een levendig, eigenzinnig dakenlandschap kan bijdragen aan het gewenste karakter van de plek.

Vergroening

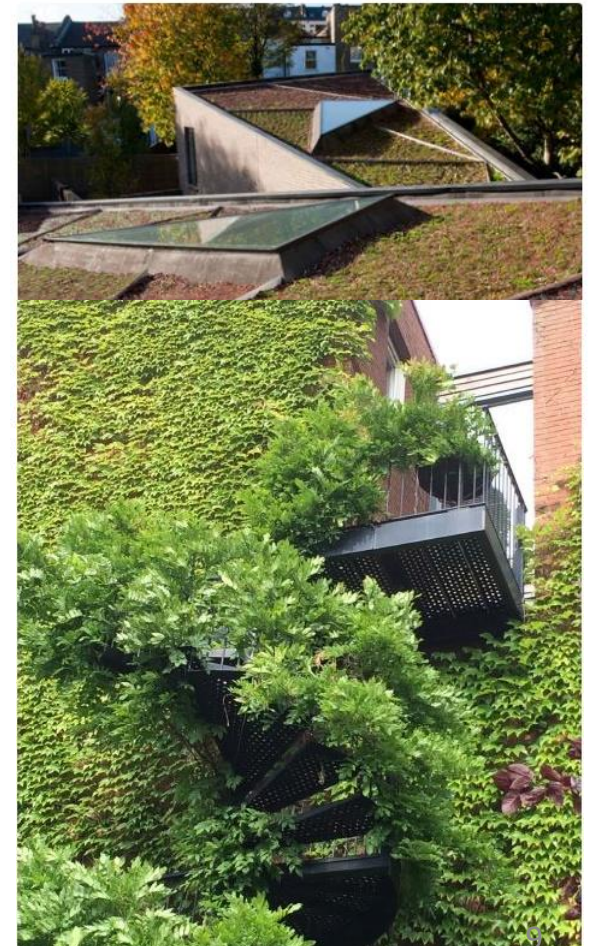
Er is behoefte aan een sterkere vergroening van de openbare ruimte en openbaar toegankelijke plekken met een robuuste groenstructuur direct na oplevering. De straten van Sphinx Zuid worden (in hun oorspronkelijke gedaante) als te stenig en te hard ervaren. De (collectieve) tuinen in het gebied zijn te weinig zichtbaar en beperkt voor omwonenden toegankelijk. Klimaatadaptatie (hittestress, waterbeheer) en natuurinclusiviteit verdienen een actievere inspanning. Meer aandacht wordt gevraagd voor actief watermanagement, en voorzieningen ter verbetering van de biodiversiteit.

Verduurzaming uit zich ook in voorstellen waarmee het bezit en gebruik van een eigen auto wordt ontmoedigd en fiets-, lopen en OV-gebruik wordt aangemoedigd. Onderdeel van de tender is een publieke/private parkeergarage, deze moet inspelen op de kansen die de mobiliteitstransitie met zich meebrengt, denk o.a. aan een mobiliteitshub.

Verrassing

Er is behoefte aan meer verrassingselementen, zowel in de architectuur als de openbare ruimte. Het gaat om het toevoegen van (verborgen) parels of accenten, om kunsttoepassingen, om meer rijkdom aan materialen en liefde voor detail. Zij moeten de 'ontdekkingswaarde' vergroten, maar ook

bijdragen aan de samenhang en sfeer van het hele Sphinxkwartier; met respect voor het Eiffelgebouw als dominant icoon.





Wonen = woning + buitenruimte + ontmoetingsplek + identiteit +.....



Wonen = woning + buitenruimte+ (eigen)identiteit + collectieve ontmoetingsplek



Het stadsdeel met een uniek karakter
geen 'sjiek en sjoen' maar 'schwung en sjore'

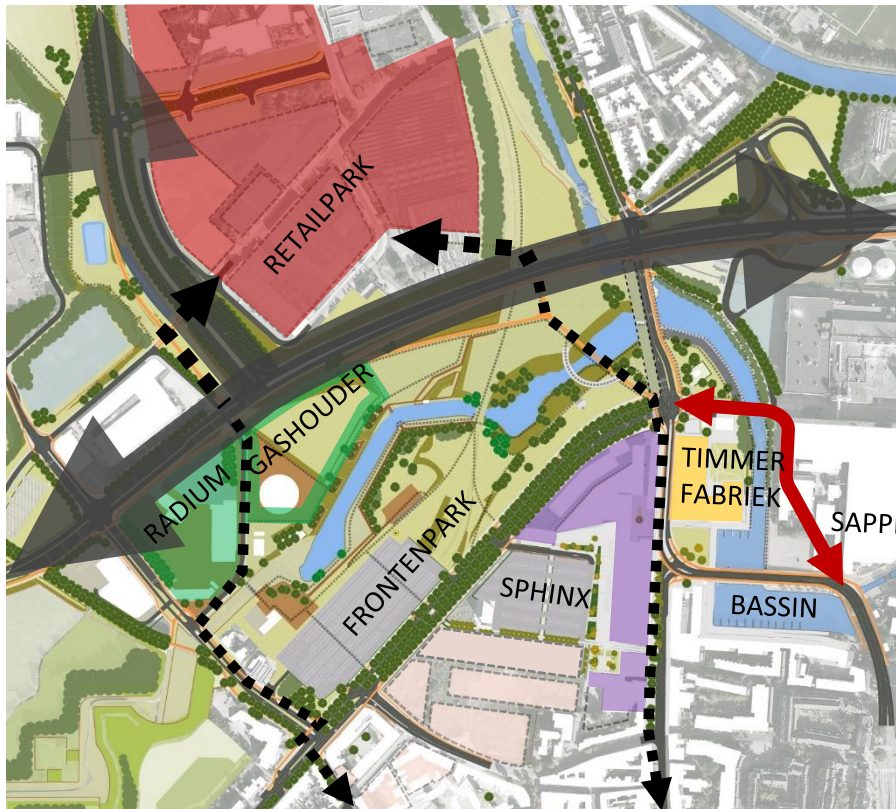


SPHINXKWARTIER

Opgave in breder perspectief

2

2 Ontwerpopgave in breder perspectief



Impressie
verleggen Maasboulevard

Impressie
hoofdstructuur
en deelgebieden



sfeerbeeld Bassin



sfeerbeeld Frontenpark

Aanlanding Noorderbrug

Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Belvédère is de verlegging van het Noorderbrugtracé gerealiseerd. Het infra project is begin 2019 afgerond. Daarmee is de verkeersbarrière tussen Sphinxlocatie en het in aanleg zijnde Frontenpark opgeheven. De gebiedsontwikkeling binnen het raamwerk van infrastructuur en groen wordt stapsgewijze opgepakt.

Retailpark Belvedere

Het retailpark ligt vanaf eind 2017 direct aan het hoofdtracé van de Noorderbrug op een zichtlocatie. Daarmee is het perfect lokaal en regionaal ontsloten. De gebiedsontwikkeling is door stikstofproblematiek vertraagd.

Frontenpark /Radium

In de directe omgeving wordt het Frontenpark ontwikkeld. Dit park heeft een grote betekenis voor de aanliggende gebieden als recreatieve voorziening. De locaties Radium en Gashouder worden zowel voor (culturele) bedrijvigheid als (grootschalige) evenementen ontwikkeld.

Sphinxkwartier

Rondom het Bassin ontstaat een bruisend centrum gebied met de nadruk op cultuur, winkelen en wonen. De Timmerfabriek bevat het filmhuis Lumière en het poppodium Muziekgieterij. Sphinx-Noord bevat naast bioscoop Pathe, hotel The Social Hub, en Loods 5, bedrijvigheid, horeca en wonen. De kwaliteit van het verblijf in Boschstraat en aan het Bassin wordt vergroot door aanleg van de verlengde Maasboulevard via Sappi-zuidwest, waardoor het overgrote deel van het autoverkeer uit de Boschstraat verdwijnt.



Luchtfoto 2024 Sphinx-zuid

Ontwikkeling Sphinx-zuid

eerste fase woonbuurt

Met de afronding van de openbare ruimte in 2024 is de eerste fase van het woongebied gereed. In een menging van appartementen en grondgebondenwoningen zijn 409 woningen gerealiseerd in zowel koop als huur. Opvallend is de grote mix qua herkomst van de gebruikers. Bijzonder is de realisatie van drie CPO-ontwikkelingen rondom de riante tuin aan de Maagdendries.

Ontwikkeling Sphinx-noord

complex monumentale bebouwing

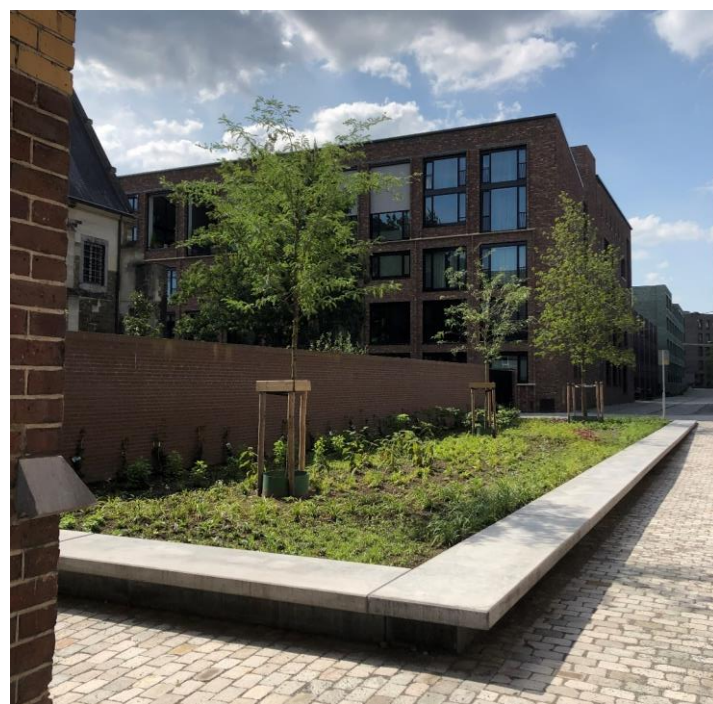
In het noordelijke gedeelte van de Sphinx is het monumentale industriële deel als eerste ontwikkeld. Het Eiffel-gebouw en het ensemble 19^e eeuwse gebouwen herbergen een hotel, winkels en horeca. De herontwikkeling van de bovenverdiepingen boven loods5 en in het Spoorgebouw is in uitvoering en betreft zo'n 110 grotere woningen in het duurdere marksegment.



Sfeerimpressies Sphinx-noord



Sfeerimpressies Sphinx-zuid

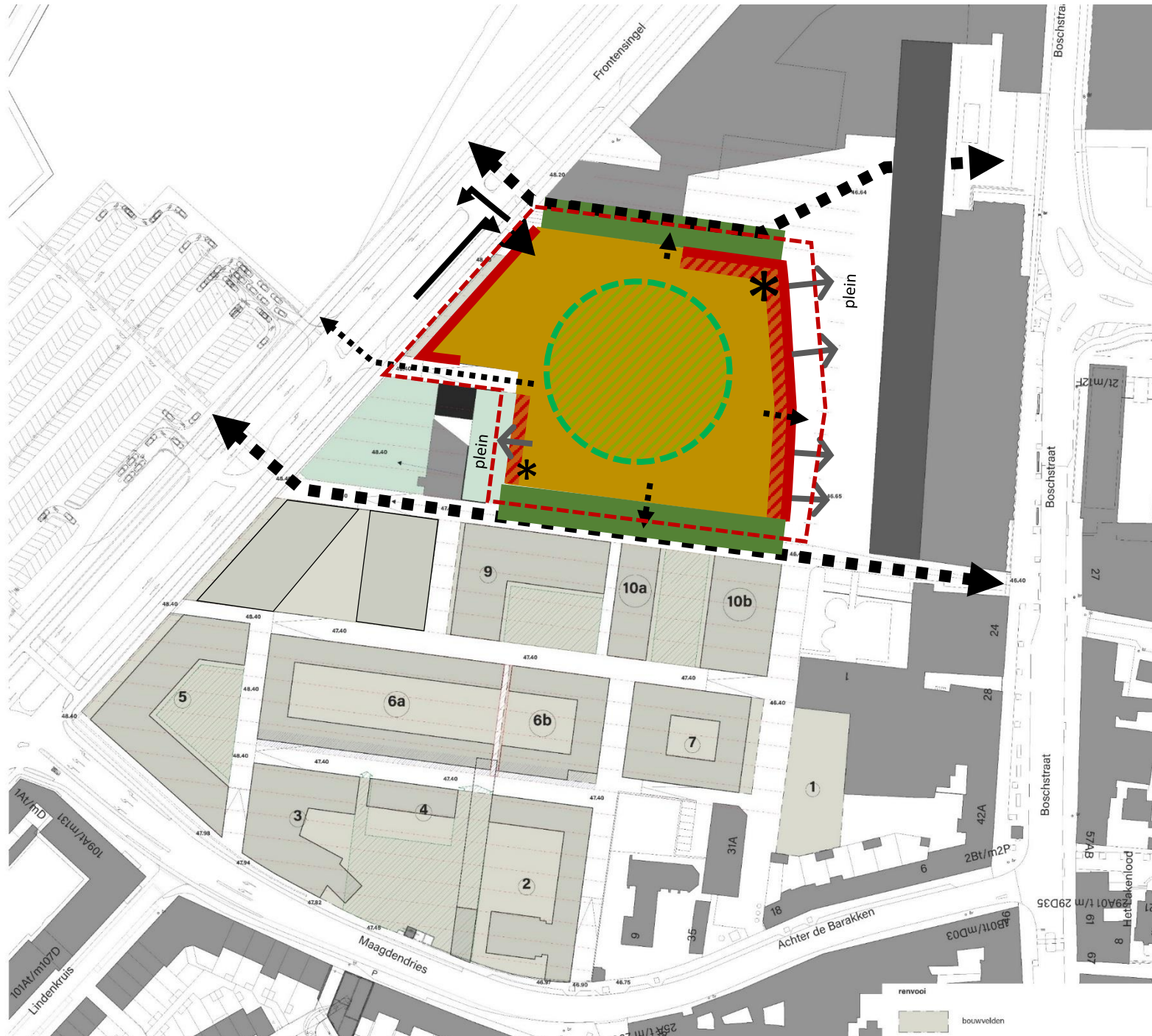




Stedenbouwkundige aandachtspunten en randvoorwaarden

3

Stedenbouwkundige randvoorwaarden kaart



-  bouwvlakken Sphinx-Noord
-  toegang parkeergarage
-  versterken hoofdroutes
-  secundaire routes / dwalen
-  bijzondere functies pleinzijde
-  publieksgerichtheid
-  vergroenen verkaveling
-  vergroenen profiel
-  verplichte rooilijn / pleinwand
-  globale begrenzing plangebied
-  publiekstoegangen garage
-  ontmoetingsfunctie

3 Stedenbouwkundige wensen en ambities

Om de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling te garanderen en om te komen tot een aantrekkelijke en functionele openbare ruimte te garanderen zijn onderstaande aandachtspunten en randvoorwaarden geformuleerd.

Stedenbouwkundige ambities

- a) Het sluitstuk wordt een nieuwe interpretatie van de industriële (woon)enclave die de Sphinx is; levendiger, groener en (nog) verrassender.
- b) De gewenste samenhang binnen het Sphinxterrein wordt vooral gerealiseerd door afstemming van maat en schaal van de bebouwing, de afwisseling van groen en bebouwing, en de continuïteit en materialisering van de openbare ruimte.
- c) Het woonprogramma op de parkeergarage draagt door de diversiteit aan woningtypologie en het gebruik van de begane grond bij aan de levendigheid en aantrekkelijkheid van de pleinen en routes in het gebied.
- d) De plinten aan het P. Regoutplein en Aan de Brikke zijn publieksgericht en flexibel te programmeren door hogere bouwhoogte en grotere bouwdiepte op de begane grond.
- e) De ondergrondse garage en de publieke fietsenstalling zelf ontwikkelen zich tot volwaardige mobilityhub/logistieke gebiedsvoorziening. Zichtbaarheid, toegankelijkheid en publieksgerichtheid dragen bij aan de levendigheid en aantrekkelijkheid van het gebied.
- f) Een levendige openbare ruimte wordt versterkt door de menselijke maat centraal te stellen. Het gebied wordt het grootste deel van de dag autovrij.

3 Stedenbouwkundige eisen en randvoorwaarden

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Rooilijnen

De rooilijnen geven de maximaal mogelijke bebouwingsgrens aan. Maar ook de locaties waar gevelvlakken gebouwd moeten worden om samenhangende pleinwanden en straatwanden te vormen.

- a) Aan de westzijde aan de Frontensingel wordt in een lijn gebouwd op 4 meter achter de monumentale Sphinxmuur. De tussenliggende ruimte biedt (buiten-) ruimte voor woningen, technische voorzieningen. En schept afstand tot de aanwezige gasleiding.
- b) Ter hoogte van het Brikkegebouw ligt de rooilijn op minimaal 16m afstand. In de tussenliggende verblijfsplek worden de toegankelijkheid van de aanliggende functies en de peilverschillen integraal opgelost.
- c) Aan de Noordzijde volgt de rooilijn het bestaande Spoorgebouw op minimaal 13meter afstand. De ruimte is zowel belangrijke verbinding voor fietsers en voetgangers als bevoorradend verkeer van de Petrus Regoutplein. Dit wordt benadrukt door een doorgaande bomenrij
- d) Aan de oostzijde wordt gebouwd in de rooilijn waarmee de pleinwand van het Petrus Regoutplein wordt gevormd. Het zuidelijke deel wijkt subtiel terug door de Eiffel te volgen. De pregnante knik bij het noordelijke deel brengt de noordwand met centrumfuncties in beeld. De noordoosthoek wordt een belangrijk oriëntatiepunt komende vanaf de Sphinx-cour.
- e) De zuidzijde vormt de begrenzing van de Dr. F.Fouquetstraat op minimaal 16 meter afstand van de bestaande bebouwing. De ruimte is de belangrijkste verbinding voor fietsers en voetgangers van de poort aan de Boschstraat naar het Frontenpark. En door de forse bomenrij tevens drager van de groenstructuur in het gebied.
- f) Ter hoogte van de in- en uitrit van de parkeergarage dient het gevelvlak voldoende openheid te bieden om het zicht op de verschillende verkeersdeelnemers te borgen i.v.m. de verkeersveiligheid.

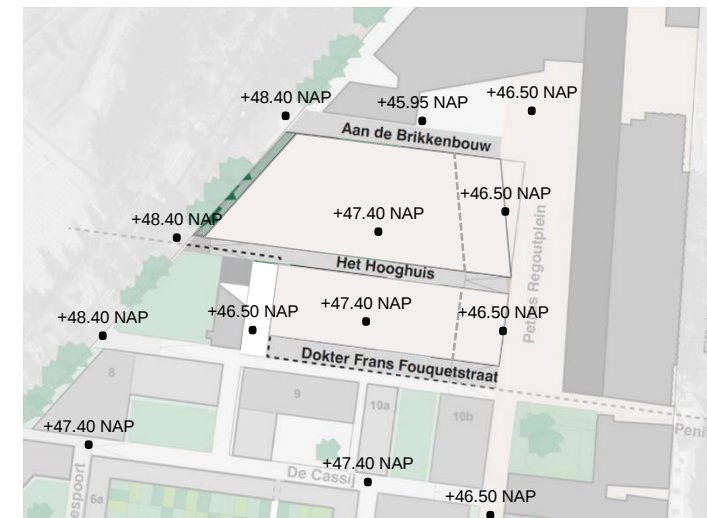
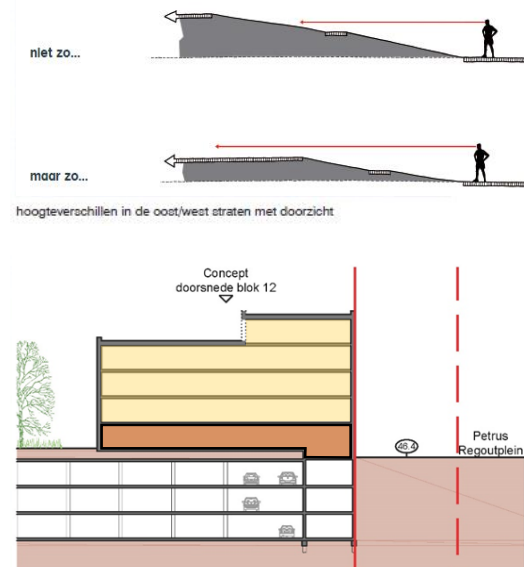
Stedenbouwkundige eisen en randvoorwaarden

Maaiveld en peilen

- Subtiele hoogteverschillen in het maaiveld zijn karakteristiek voor het gebied, maar deze moeten de samenhang, de overzichtelijkheid op ooghoogte en de toegankelijkheid van het maaiveld niet belemmeren. Daarom worden hoogte sprongen beperkt gehouden tot ca. 1.20 meter
- In het maaiveldontwerp wordt het hoogte verschil van ca. 2 meter tussen P.Regoutplein en Frontensingel opgelost in twee stappen. Het gemiddelde maaiveld peil van 47.40 is hiermee een gegeven.
- Sterk richtinggevend zijn de peilen en positionering van de hellingbanen in de basiskaart/moederplan uitgewerkt.
- Het entreepeil van de gebouwen sluit aan op het omringende maaiveld om optimale uitwisseling tussen openbare ruimte en begane grond mogelijk te maken.

Plinten en bouwhoogtes

- De gebouwen aan het P. Regoutplein en Aan de Brikkenbouw krijgen een extra hoge plintlaag van 4,5 meter verdiepingshoogte door aan te sluiten op het maaiveld van de lager gelegen pleinen. Dit maakt de gewenste publieksgerichte functies op deze plekken en duurzaam flexibel gebruik mogelijk.
- De bouwhoogtes van de ontwikkelingslocatie sluiten conform bestemmingsplan aan bij de basishoogte van 4 bouwlagen. Een gedeeltelijke 5^e of zelfs 6^e bouwlaag dient bij te dragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de verlevendiging van het ruimtelijk beeld.



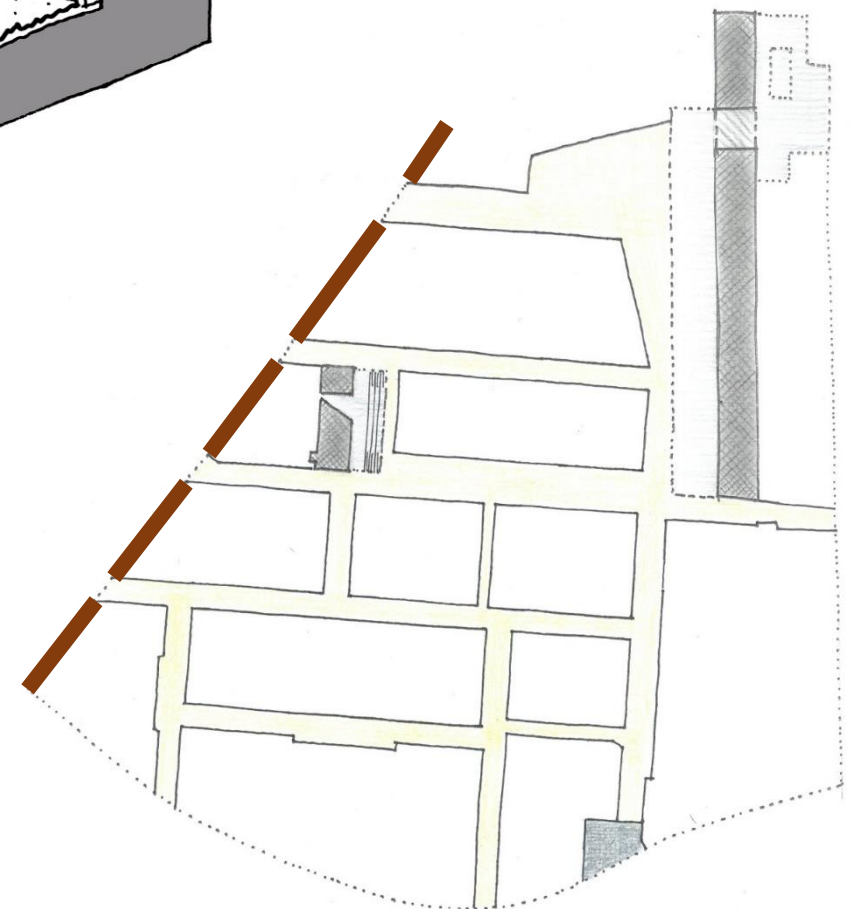
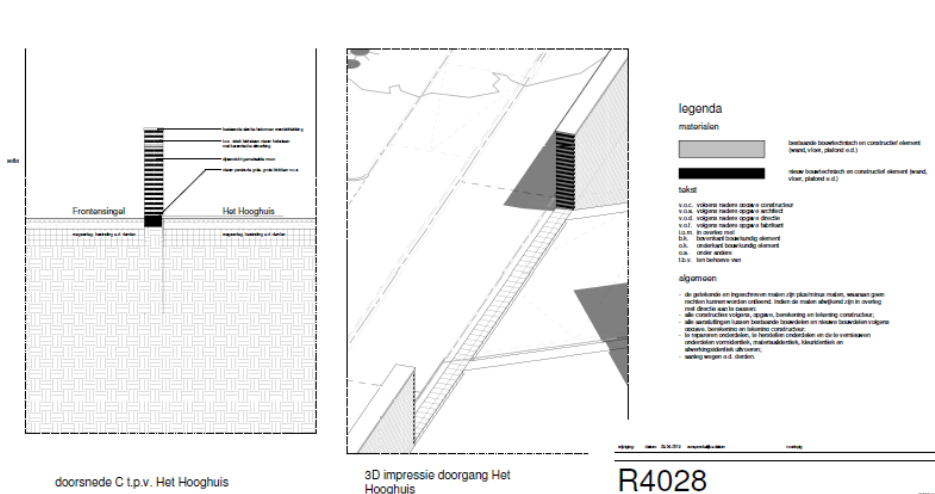
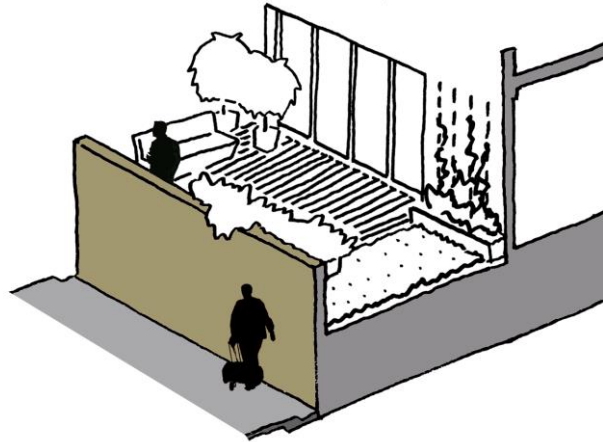
Globaal peilmaten overzicht

Stedenbouwkundige eisen en randvoorwaarden

Sphinxmuur als kader

De voormalige Sphinxmuur geldt als identiteitsdrager, bemiddelt tussen openbaar en privé, en levert extra woonkwaliteit op.

- a) De continuïteit en samenhang aan de Frontensingel wordt geborgd door handhaving van de Sphinxmuur. Aard een afwerking van de openingen is uitgewerkt in het betreffende BKP (2018)
- b) De muur dient dus behouden en hersteld te worden.
- c) Maar is aanpasbaar conform BKP muur 2018. Hierin zijn de ontwerpprincipes en vormgevende details uitgewerkt voor: minimale hoogte van de muur en de afwerking van de bovenzijde, de plaats en markering van de doorgangen en de uitwerking van de 'dorpels' in de openingen



Stedenbouwkundige eisen en randvoorwaarden

Routes en ontsluiting; oriëntatie, doorzichten en dwalen

- a) De openbare ruimte wordt autovrij om deze goed mogelijk te kunnen gebruiken voor verblijven en ontmoetingen tussen mensen. Dit betekent een zorgvuldige afweging van routes en tijden voor bevoorradend verkeer, halen/brengen, laden/lossen, bezorging van producten/diensten/levensmiddelen.
- b) De hoofdroutes door het gebied helpen middels doorzichten en markante overgangen om je te oriënteren in het gebied. De twee belangrijke oost-west routes verankeren het gebied aan Boschstraat en Frontenpark en hebben een buurt overstijgend karakter. De ontwikkeling van het gebied draagt bij aan de aantrekkelijkheid en sociale veiligheid van deze routes. Vanaf het P.Regoutplein is de Pikeursbaan als onderdeel van de noord-zuidroute een belangrijke voet-fietsverbinding naar Achter de Barakken.
- c) Aanvullende oostwest en noordzuid gerichte routes door de ontwikkelingslocatie zijn onderdeel van de ontwerp-opgave en hebben tot doel het woongebied te ontsluiten. En maken het mogelijk door het gebied te dwalen.
- d) De inrit van de parkeergarage bevindt zich aan de noordwestzijde van het gebied naast de straat langs het Spoorgebouw, en is opgenomen in de te ontwikkelen

bebouwing. Deze locatie ligt vast. Met de aanleg van entrees, opstellengtes, hellingbanen en slagbomen dient voorkomen te worden dat een rij met wachtende auto's op de Frontensingel zal ontstaan.

- e) Expeditie voor winkels en overige functies verloopt via het P. Regoutplein vanaf Frontensingel naar Achter de Barakken. Dit alleen binnen tijdsvensters mogelijk.

Richtingen

- a) De bouwmassa's volgen hoofdzakelijk de richtingen parallel aan de bestaande oostweststraten en reageren deels op de aangegeven rooilijnen/richtingveranderingen aan de zijde van het P.Regoutplein en Frontensingel.
- b) De massaopbouw dient de leesbaarheid van de openbare ruimtes aan alle zijden te versterken.

Alzijdigheid en entree's

- a) Voor alle openbare ruimtes geldt dat er behoefte is aan meer interactie tussen de bebouwing en de openbare ruimte, tussen de bewoners onderling en met bezoekers. Het dagelijks leven van de bewoners en gebruikers mag meer ruimte krijgen en zichtbaar zijn (voordeuren aan de straat, uitnodigende entrees).
- b) De positionering van de entree's (*) naar parkeergarage, publieke fietsenstalling en publieksgerichte functies versterken de

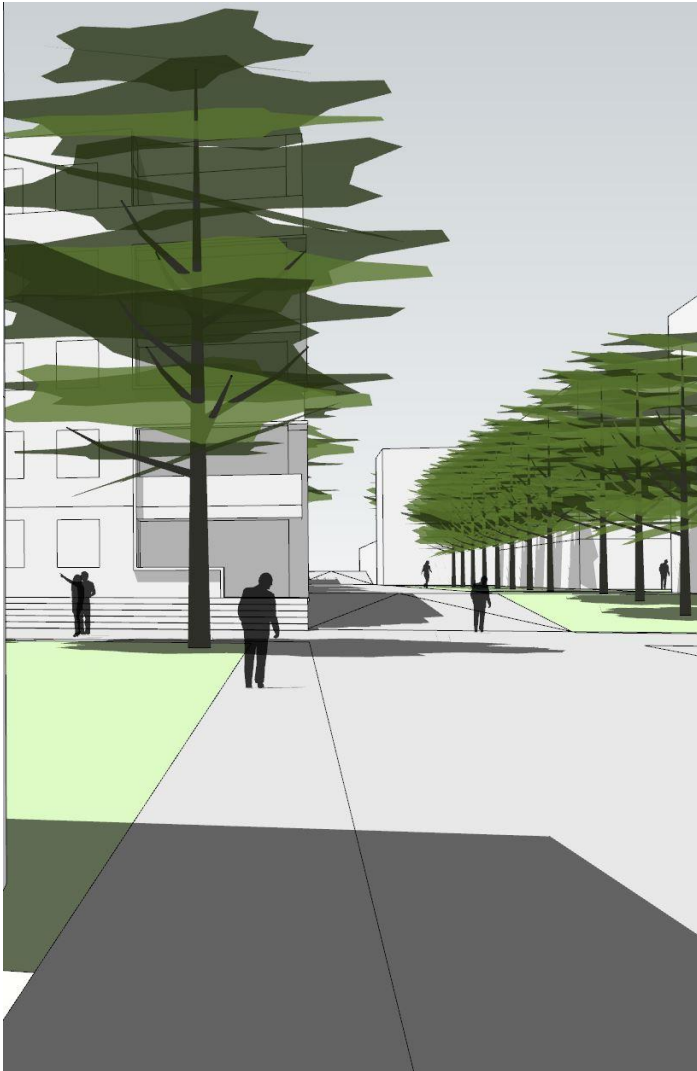
loopstromen door het gebied, en dragen bij aan de verlevendiging van P.Regoutplein en Aan de Brikke.

- c) Er zijn minimaal twee hoofdentrees (*) om parkerende en stallende bezoekers van het Sphinxkwartier, Frontenpark en Lindenkruis te bedienen.

Vijfde gevel / daken landschap

- a) Het gebied herbergt een aantal publieke terrassen op Eiffel en Brikkegebouw. De zichtbaarheid van de daken vraagt om extra aandacht voor deze vijfde gevel; vergroening en zorgvuldige inpassing installaties is gewenst.





Doorzicht richting park via Fouquetstraat



Wandvorming aan P.Regoutplein



Randvoorwaarden en ambitie openbare ruimte

4



4 Ambities en randvoorwaarden openbare ruimte

Een belangrijk onderdeel van de ontwerpopgave is de inrichting van de openbare ruimte. Uitgangspunt is een autovrij gebied dat alle ruimte biedt voor voetgangers, fietsers, verblijf en spel. Het gebied is alleen toegankelijk voor hulpdiensten en, binnen venstertijden, voor bevoorrading/belevering. Speciale aandacht is nodig voor halen/brengen, laden/lossing, pakketdiensten e.d. buiten de venstertijden, hiervoor dient een locatie ingepast te worden nabij de Frontensingel. De basis daarvan is vastgelegd in het principe ontwerp voor de structurerende openbare ruimtes; de pleinen en de routes (illustratie p24). Dit ontwerp is bedoeld als startbeeld voor het gesprek met omwonenden, en de ontwikkelaar en architecten van de nieuwe locatie. Op basis van de dialoofase en de ingediende plannen zal een nieuw samenhangend plan worden vastgesteld.

Het Petrus Regoutplein is de belangrijkste openbare ruimte in het gebied; het bindt oud en nieuw, en het wonen en de overige functies. Het plein moet als één geheelikbaar zijn, multifunctioneel bereikbaar en de inrichting mag de zichtlijn op de St.Jan niet onderbreken.

Voor alle openbare ruimtes geldt dat er behoefte is aan meer interactie tussen de bebouwing en de openbare ruimte, tussen de bewoners onderling en met bezoekers. Het dagelijks leven van de bewoners en gebruikers mag meer ruimte krijgen en zichtbaar zijn. (inrichtings-mogelijkheden voor bewoners, speelruimte voor kinderen).

Pleinen en ontmoetingsplekken

- a) P.Regoutplein, Aan de Brikke en de dr.F.Fouqueststraat zijn de belangrijkste structurerende openbare ruimtes. De ontwikkeling van 'het sluitstuk' dient deze ruimtes te versterken, en verblijf en ontmoeting te bevorderen.
- b) Daarnaast is er behoefte aan ontmoetingsplekken op straat en blok niveau.

Straten

- a) De gewenste levendigheid vraagt het vormgeven van de overgang tussen openbaar en privé. Deze 'tussenruimtes' of 'margestroken' moet bewoners uitdagen er gebruik van te maken.
- b) Openbare verlichting wordt conform Sphinx-zuid in de bebouwing opgenomen

Sferen, groen en materialisatie

- a) Het plan zet sterker en directer in op vergroening. De straten van Sphinx Zuid worden (in hun oorspronkelijke gedaante) als te stenig en te hard ervaren.
- b) De nieuwe (collectieve) tuinen in het gebied zijn zichtbaar en voor omwonenden (beperkt) toegankelijk.
- c) Klimaatadaptatie (hittestress, waterbeheer), biodiversiteit, natuurinclusiviteit verdienen meer aandacht.

- d) Daar waar mogelijk wordt gekozen voor bomen in de volle grond die tot een duurzame groenwaliteit leiden en hittestress tegen gaan als aanvulling op de robuuste bomen aan Fouquetstraat en P. Regoutplein

Maaiveld en peilen; articuleren van de overgangen

- a) De aanwezige maaiveld en peilverschillen zijn ontwerpaanleiding om deze te accentueren middels keermuren en trappen. Dit helpt routes te begeleiden en te sturen op intensiteit van het gewenste gebruik.
- b) Daar waar mogelijk zijn het ook spelaanleidingen en/of creëren ze verblijfsplekken.



Maastricht, Sphinx



Amsterdam, GWL



Breda, hofje



Brussel, Zennepark

groene woonomgeving ook binnen het bouwblok



Architectonische aandachtspunten

5



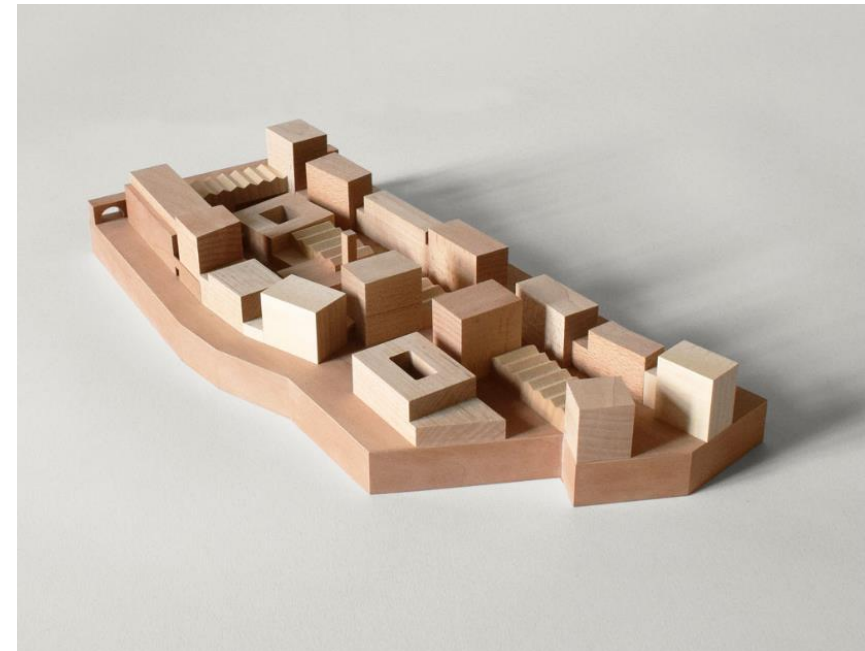
Groene collectieve binnenterreinen als plaatsen van ontmoeting



Samengestelde bouwblokken
contrast en speelsheid



Letterlijk; wonen in het groen



groene woonomgeving; wonen aan het groen

5 Architectonische aandachtspunten

Identiteit

De architectuur van de nieuwe ontwikkeling moet een bijdrage leveren aan de stedenbouwkundige betekenis en identiteit van de betreffende plek en van de omringende openbare ruimte.

Verschijningsvorm

- a) De verschijningsvorm van de architectuur verhoudt zich qua ritmiek, compositie en geleding tot het industriële verleden van het Sphinxcomplex, zonder dat het historiserend is. De architectuur moet bijzonder zijn zonder zich af te zetten tegen de omgeving; een intrigerende herinterpretatie.

Materiaal

- a) Uitgangspunt van het BKP Sphinx was Maastricht als stenen stad met een grondtoon van metselwerk en hardsteen. Met als contrast het groen in de (binnen-)tuinen, cours en de straat bomen. Aan de binnenterreinen werd transparantie als oriëntatie op het groen voorgesteld (met ook beton, glas, staal en hout). De gebouwen Mouteurs en Twins laten dit het beste zien.
- b) Het groene Sphinxcomplex is als 'onvertogen woord' een mooi contrast. Voor het sluitstuk van de Sphinx worden meer van dergelijke contrasten gezocht om het verrassingselement in de architectuur te versterken.

- c) Uitzonderingen op het 'stenige' palet zijn mogelijk; mede met het oog op milieubelasting en circulariteit.

Casco en overmaat

Het casco van de gebouwen is flexibel en heeft overmaat. Daardoor stijgt de toekomstbestendigheid. Met name voor de begane grond is dit erg belangrijk. Op de verdiepingen moet flexibiliteit ertoe leiden dat de woontypologie kan veranderen om blijvend in te spelen op de veranderende vraag.

Duurzaamheid

Duurzaamheid vormt een integraal onderdeel van architectuur en stedenbouwkundige compositie :

- energie: tenminste aardgasloos en de eisen voor tenminste bijna energie neutrale gebouwen (BENG)
- circulariteit: beperken en hergebruiken van afvalstromen
- klimaatadaptatie en natuurinclusief: reduceren hitte-stress en vergroten biodiversiteit
- gezondheid en comfort: gezonde leef- en werkomgeving in de gebouwen

Algemene architectonische kwaliteit

Naast bovenstaande specifieke randvoorwaarden en wensen, wordt ook aandacht verwacht voor algemene aandachtspunten voor architectonische kwaliteit:

- Karakter en expressie (uitstraling, identiteit, atmosfeer; onderscheidend vermogen; passend bij de stad; tijdgeest)
- Architectonische opzet (ruimtes en volumes, typologie, interieur en exterieur, gevelbeeld en doorsneden, materiaal, detaillering)
- Relatie met de omgeving (openbare ruimte, ruimtesoorten, verhouding openbaar-prive, materialisering)
- Herkenbare, uitnodigende entrees en collectieve ruimten als plek van ontmoeting als uitgangspunt nemen van het woonprogramma
- Kwaliteit van de plattegronden (woningen, gebruiksruidtes, maar ook entrees, gangen, portieken, buitenruimtes; ruimtelijkheid en bruikbaarheid)
- Logistiek (hoe vindt je als bewoner of bezoeker je weg in het gebied/het gebouw, "verwelkoming", overzicht en oriëntatie)
- Techniek en Constructie (Logica, efficiëntie, haalbaarheid)
- Ruimtelijke duurzaamheid (heeft het plan een structuur die in de loop van de tijd wisseling van gebruik mogelijk maakt?)

Inspirerende voorbeelden



Levendigheid door publiekstrekking in plint van gebouwen aan het plein

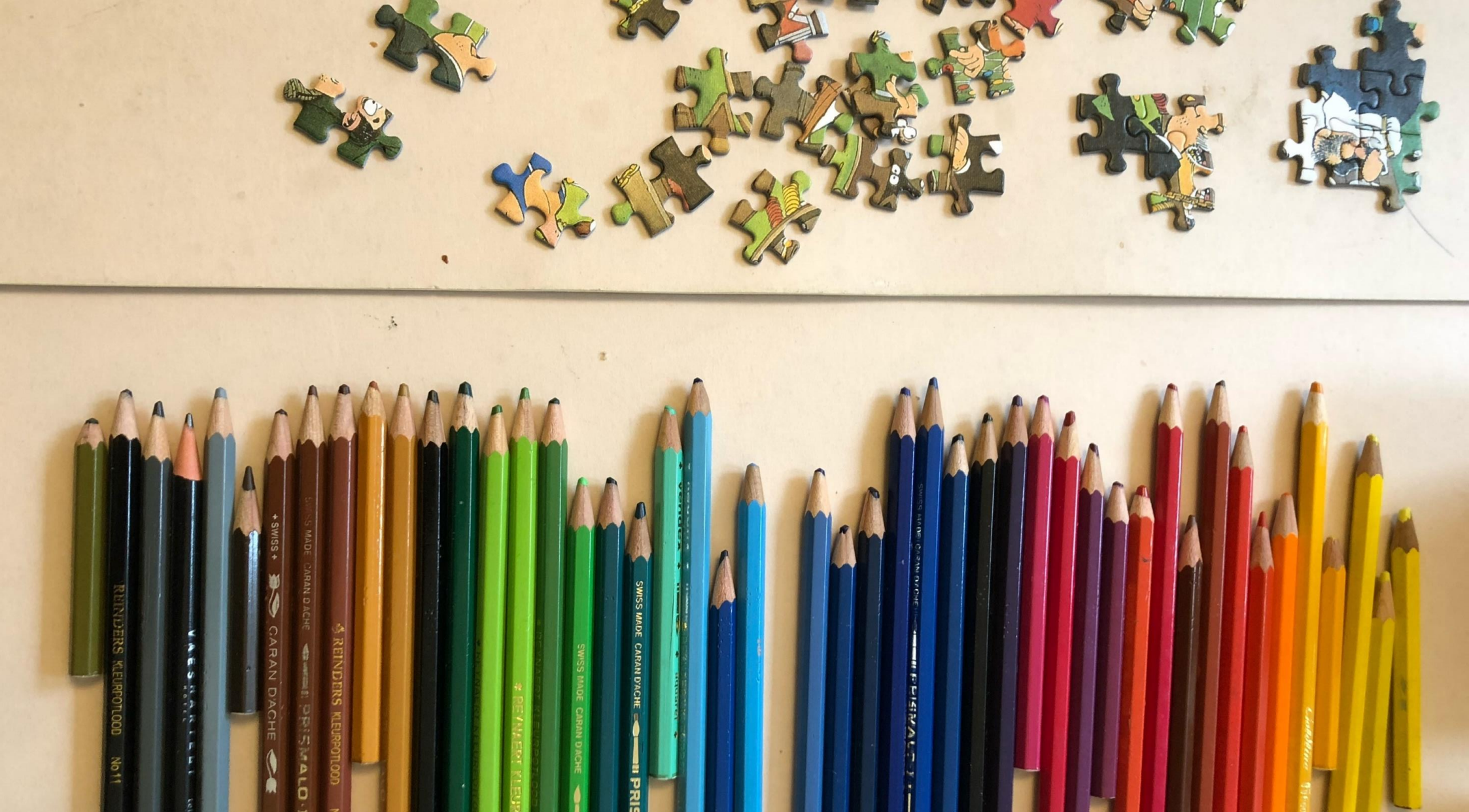
Levendigheid en gebruik van de plint
Versterken relatie met de straat



Petrus Regoutplein als levendige ontmoetingsplek



programmering plint; dynamiek, spontane ontmoeting en sociaal veilig

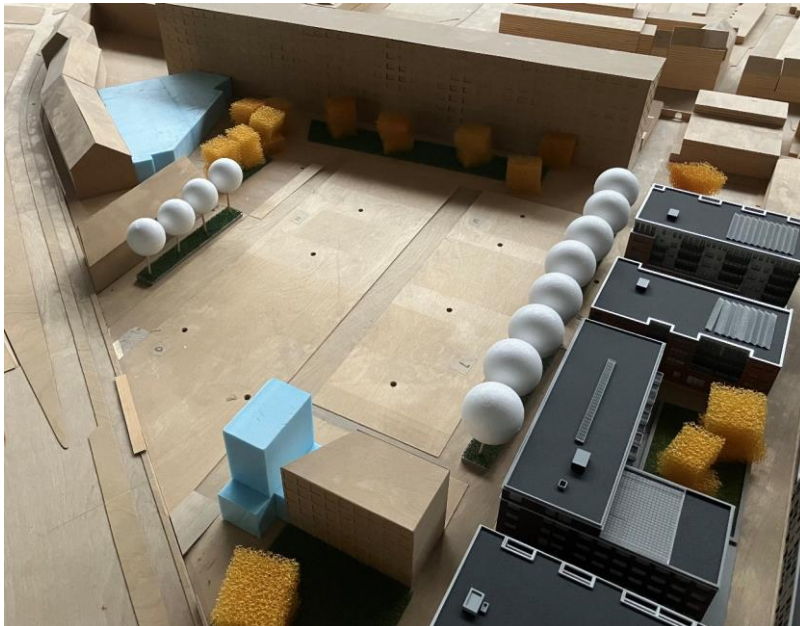


7 Vingeroefeningen

De hier getoonde vingeroefeningen zijn geen uit te werken modellen, maar tonen de vrijheid van verkavelen binnen de gegeven randvoorwaarden; de plangrens, verplichte rooilijnen en aangrenzende openbare ruimtes. Zij pogen inschrijvers uit te dagen om vernieuwing in de woonomgeving te brengen. Het zoeken daarbij is gericht op een nieuw evenwicht tussen bebouwing, openbaar en privé groen. Uiteindelijk wordt de bieding/ het plan beoordeelt op de intrinsieke integrale kwaliteit door de beoordelingscommissie.

Op basis van de eerder beschreven stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn op de volgende pagina een viertal voorbeeld verkavelingen geschetst.

- Addendum BKP uit 2017
- Variant superblok
- Variant groen woonplein
- Variant samengestelde stad



verkaveling 'BKP 2009'

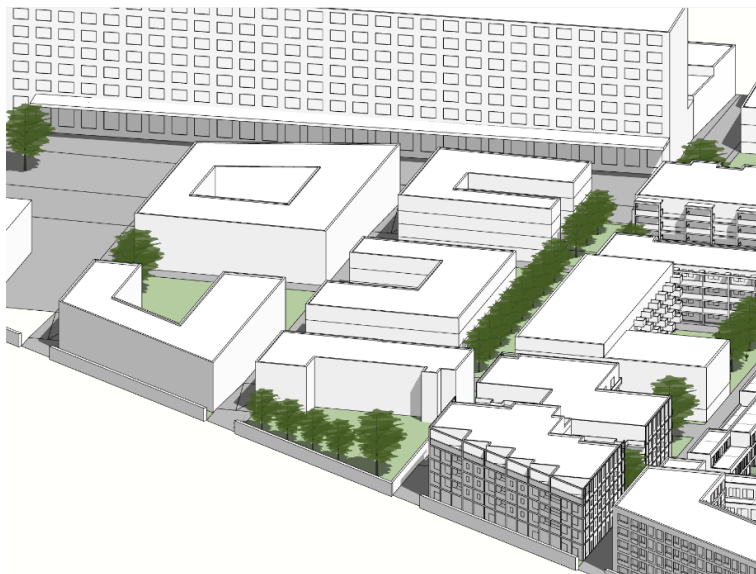


verkaveling 'herijking BKP 2017'

Vingeroefeningen

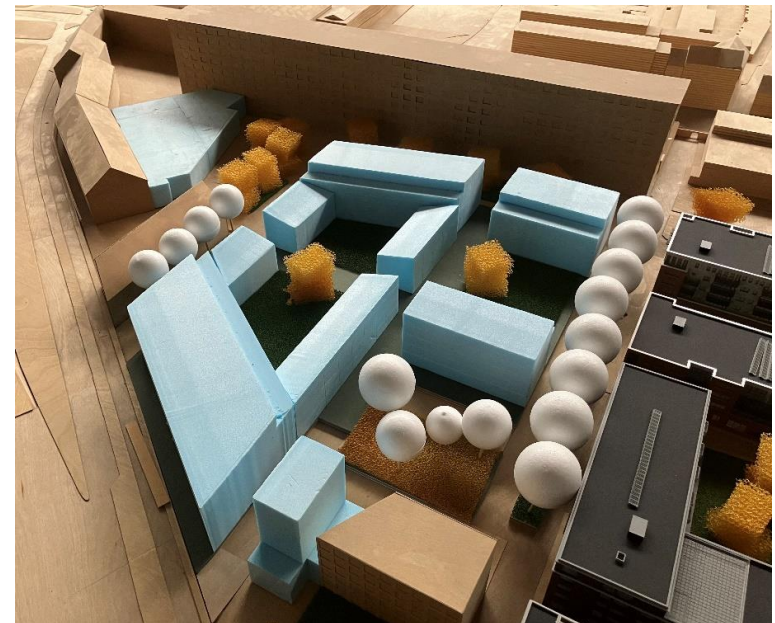
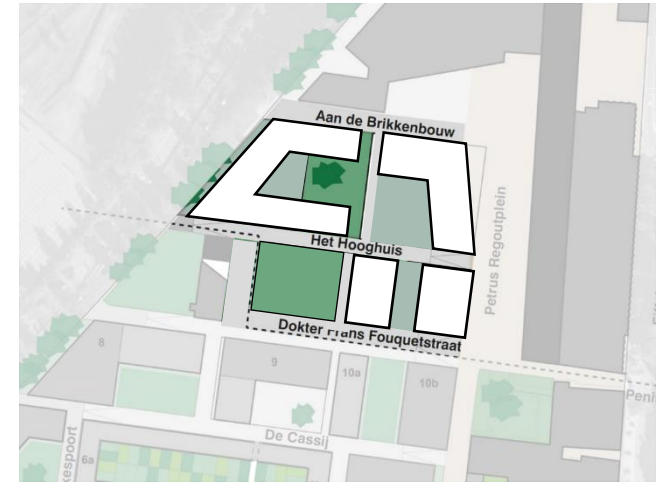
Vingeroefening 'herijking BKP 2017'
1:1000

Uitbreiding van Sphinx zuid volgens de zelfde principes. Beoogd wordt het collectieve groen tussen de blokken beleefbaar en toegankelijk te maken te maken middels doorzichten en openbaarheid. Binnen de bouwblokken/gebouwen is (beperkt) ruimte voor aanvullende tuinen en erven. 'Verrassing' volgt uit diversificatie in typologie en architectuur van de gebouwen.



Vingeroefening 'Groene ontmoetingsruimte'
1:1000

Deze oefening betreft een bewerking van het BKP en addendum 2017. Naast het Brikkegebouw wordt een openbaar pleintje toegevoegd als onderdeel van de woonbuurt. Beoogd wordt het openbaar groen als centrale ontmoetingsplek voor Sphinx zuid en sluitstuk vorm te geven. Wonen en werken aan dit plein moet een extra impuls aan de levendigheid van het gebied geven. 'Verrassing' volgt uit diversificatie in typologie en architectuur van de gebouwen.

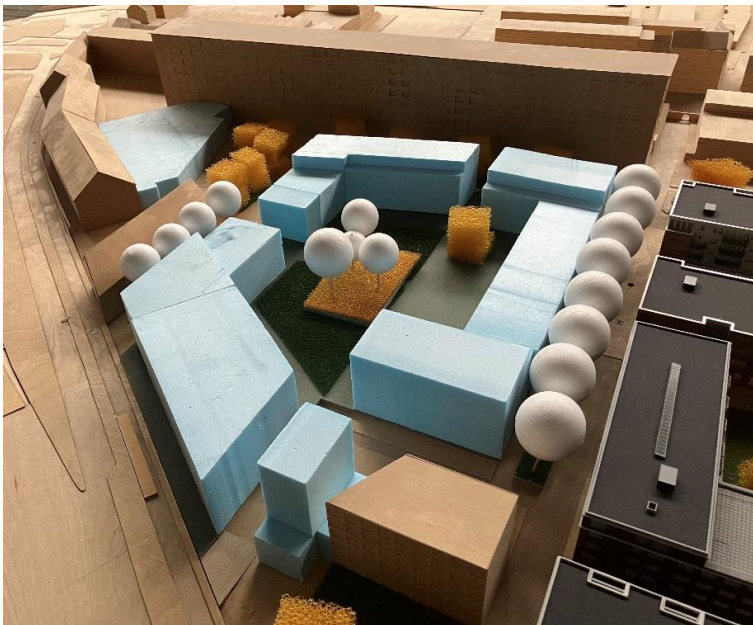
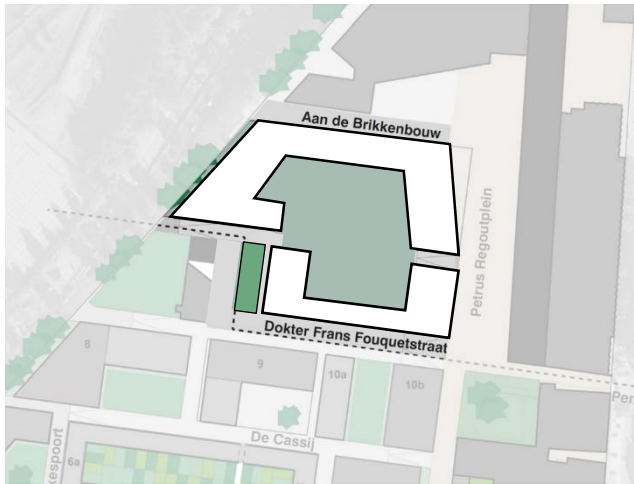


Vingeroefeningen

Vingeroefening 'Superblok/binnentuin'

1:1000

Beoogd wordt een groot groen binnenterrein te creëren. Een belangrijke opgave is het garanderen van toegankelijkheid en het maken van 'voorkanten' aan de binnenruimte. 'Verrassing' zit in het ontdekken van de grote schaal van de omsloten tuin, en in een intiem publiek pleintje tegenover het Brikkegebouw. Voor de bebouwing vraagt 'verrassing' om het verkleinen van de schaal door diversificatie in typologie en architectuur.



Vingeroefening 'Samengestelde stad'

1:1000

Beoogd wordt unieke, kleinere openbare ruimtes te maken die qua inrichting en gebruik inspelen op de omliggende bebouwing en de gebruikers/bewoners. Verrassing zit in de diversiteit van kleinere gebouwen, typologie en veelheid aan verschillende buitenruimtes. Opgave wordt het maken van alzijdige gebouwen, werkelijk autovrij maken van het gebied en het publiekgebruik van de groenplekken.

