

Palmboom & van den Bout
Stedenbouwkundigen bv

Sphinx Beeldkwaliteitsplan

januari 2007



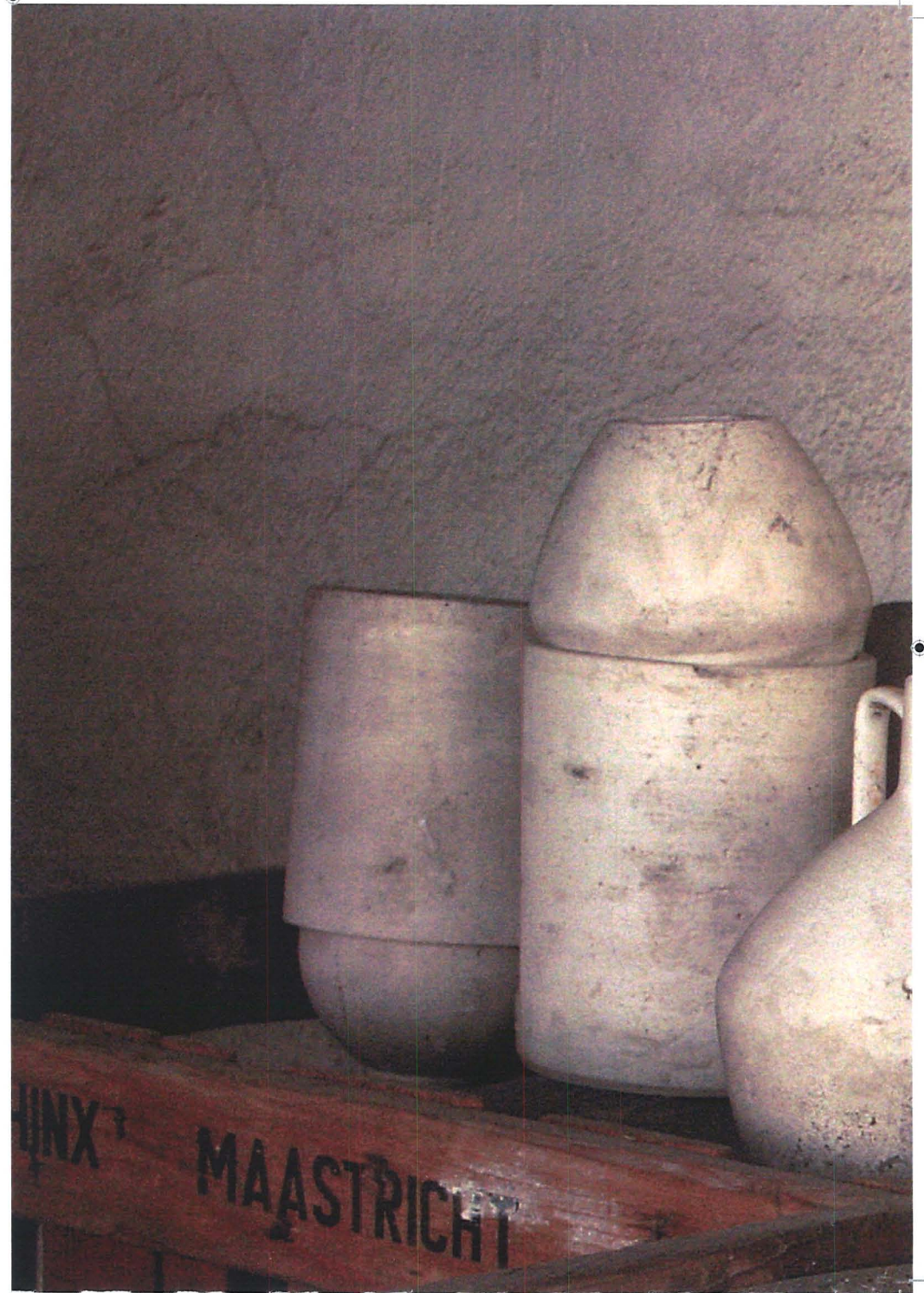
1330-242



Palmboom & van den Bout
Stedenbouwkundigen bv

Sphinx Beeldkwaliteitsplan

januari 2007



inhoud.

inleiding

04

algemeen

07

- 01. filosofie sferenplan 08
- 02. geschiedenis van de plek 10
- 03. gebouwen en monumenten 12
- 04. entiteit en contour 14
- 05. binnengebied 16
- 06. schema sferenplan 18
- 07. stedenbouwkundig plan 20

woongebied

23

- 08. ruimtelijke structuur 24
- 09. stegen, straten, stroken 26
- 10. straatbeeld 28
- 11. straatmuren 30
- 12. tuingevels 34
- 13. daklandschap 36
- 14. gebouwen 40
- 15. kleur en materiaal 42
- 16. differentiatie 44
- 17. bijzondere plekken en aansluitingen 46

Eiffel, Mouleurs, koppelstuk

49

- 18. uitgangspunten 50
- 19. Eiffel: huidige situatie 52
- 20. Eiffel: gewenste situatie 52
- 21. Eiffel: guidelines/ richtlijnen 54
- 22. Mouleurs: huidige situatie 56
- 23. Mouleurs: gewenste situatie 56
- 24. Mouleurs: guidelines/ richtlijnen 58
- 25. Koppelstuk: huidige situatie 60
- 26. Koppelstuk: gewenste situatie/ 60
- 27. Koppelstuk: guidelines/ richtlijnen 62

openbare ruimte

65

- 28. straten, pleinen, tuinen, hoven 66
- 29. levendigheid 68
- 30. toegankelijkheid voetgangers 70
- 31. fietsers en brommers 71
- 32. auto's, nood- en hulpdiensten 72
- 33. speelgelegenheid 73
- 34. kunst in de openbare ruimte. 74
- 35. Eiffelplein 76
- 36. materiaal en detaillering 76

de randen

79

- 37. Eén gebied, drie gezichten 80
- 38. Frontensingel 82
- 39. Maagdendries 84
- 40. Boschstraat en Bassin 86

colofon

88

inleiding.

Nadat in juli 2004 het Masterplan Belvédère is vastgesteld, zijn er een aantal stappen gezet om tot realisatie van het plan over te gaan. De belangrijkste hiervan is het Sferenplan (op 2 februari 2006 goedgekeurd door de Stuurgroep Belvédère). Hierin is voor alle onderdelen van het plan de toekomstige uitstraling (sfeer) in woord en beeld omschreven. De nadruk lag daarbij op het gebied Binnen de Singels, omdat hier op korte termijn een aantal projecten van start gaat. De verbouwing en bebouwing van het Sphinxterrein is er één van.

Voor de Sphinx is een Bestemmingsplan in ontwikkeling. Het Beeldkwaliteitsplan Sphinx dat nu voor u ligt, is daar een onderdeel van.

Zo wordt er een steeds concreter beeld geschetst van hoe het worden gaat, hoe het is om er te wonen en te leven. Niet alleen voor de ontwerper, maar ook voor de gebruiker. Vanuit de vogelvlucht wordt steeds meer afgedaald naar het maaiveld. Hoe wordt het beeld vanuit de woning, vanaf het balkon, in de straat en de tuinen, waar kunnen kinderen spelen, waar kan men zijn auto en zijn fiets kwijt?

Het architectonische beeld wordt mede beredeneerd vanuit en getoetst aan de bruikbaarheid (functionaliteit) en de belevingswaarde.

De gebruikers zijn in dit Beeldkwaliteitsplan niet opgesplitst in verschillende doelgroepen. Uitgangspunt is dat het Sphinxterrein onderdeel wordt van de binnenstad en dat in principe *iedereen* zich daar wel moet kunnen bevinden.

Behalve inzicht voor de toekomstige bewoner of gebruiker, levert het Beeldkwaliteitsplan aanwijzingen voor de architecten, die het plan verder moeten uitwerken. Het vertaalt de *smaak* en de sfeer die zijn omschreven in het Sferenplan, in een meer concrete *receptuur* (wensbeelden en richtlijnen) voor de bouwplannen en de openbare ruimte. Het biedt houvast voor de architect(en) om bouwplannen te ontwikkelen. Het dient tevens als toetsingskader voor het Kwaliteitsteam en voor Welstand om bouwplannen te beoordelen. Op basis van de receptuur kan het 'koken' gaan beginnen.

Het Bestemmingsplan vormt een "wijde jas"; het is een *juridisch kader*, dat veel speelruimte biedt. Het kaartbeeld en de legenda (zie afbeelding hiernaast) zijn globaal van aard, en moeten samen met de Voorschriften en Toelichting worden gelezen.

Het Beeldkwaliteitsplan legt het *kwalitatieve streefbeeld* vast. Het is nauwkeuriger in zijn uitspraken, maar is juridisch minder strak en bindend. De tekst en de afbeeldingen zijn vooral bedoeld om de architecten te inspireren en te stimuleren.

Het Beeldkwaliteitsplan heeft vanwege zijn publiekrechtelijke status een *wervend karakter*, want het moet het bestuurlijke en maatschappelijke draagvlak voor vele jaren schragen.

Kanttekening

Er is een verschil qua karakter en gedetailleerdheid van het BKP tussen enerzijds het woongebied en anderzijds het noordelijk gedeelte rondom de Eiffel en de Mouleurs. Hier is ook een groot publieksgericht programma (retail) voorzien.

Het BKP voor het woongebied levert een nauwkeurige receptuur voor de bouwplannen, die meteen ter hand kunnen worden genomen.

Voor het *retail* gebied ligt de bouwplanontwikkeling in een iets verder verschiet. Er is nog een tussenstap ingepland: het uitkristalliseren van het retail concept. De programmatische onzekerheid en dynamiek zijn hier groter dan in het woongebied. De kaders in het BKP zijn daarom in dit deel van het gebied globaler van aard: minder concrete receptuur, meer verwoording van uitgangspunten en wenselijkheden, geïllustreerd met guidelines (principeschetsen en referenties).

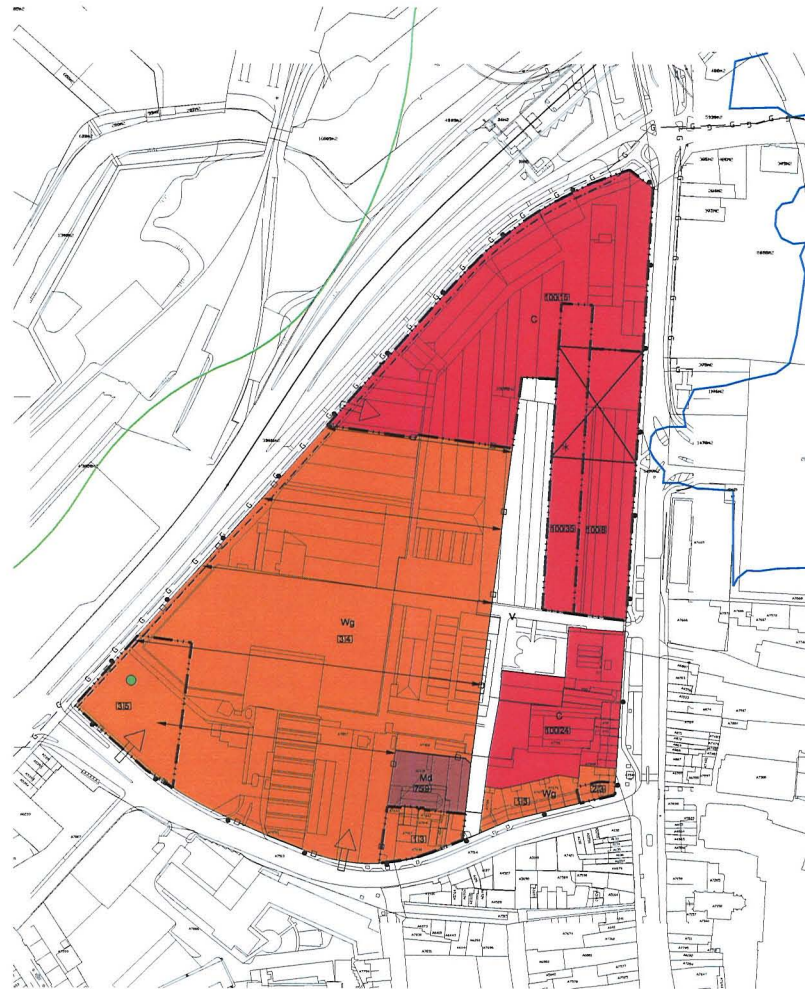
Leeswijzer

In het hoofdstuk "Algemeen" wordt gerecapituleerd wat in het Sferenplan omtrent de Sphinx is vastgesteld. Dit biedt het kader en de grondslag voor het Beeldkwaliteitsplan.

Vervolgens wordt ingezoomd op het woongebied. Daarna wordt het noordelijk deel met de Mouleurs, de Eiffel en het koppelstuk behandeld, met inachtneming van bovenstaande kanttekening.

Daarna worden de uitgangspunten voor de Openbare Ruimte behandeld. Tot slot worden de randen beschreven, die zorg dragen voor de inbedding van het Sphinx terrein in de ruimere omgeving.

Voorontwerp bestemmingsplankaart 22 oktober 2007



VERKLARING AANDUIDINGEN

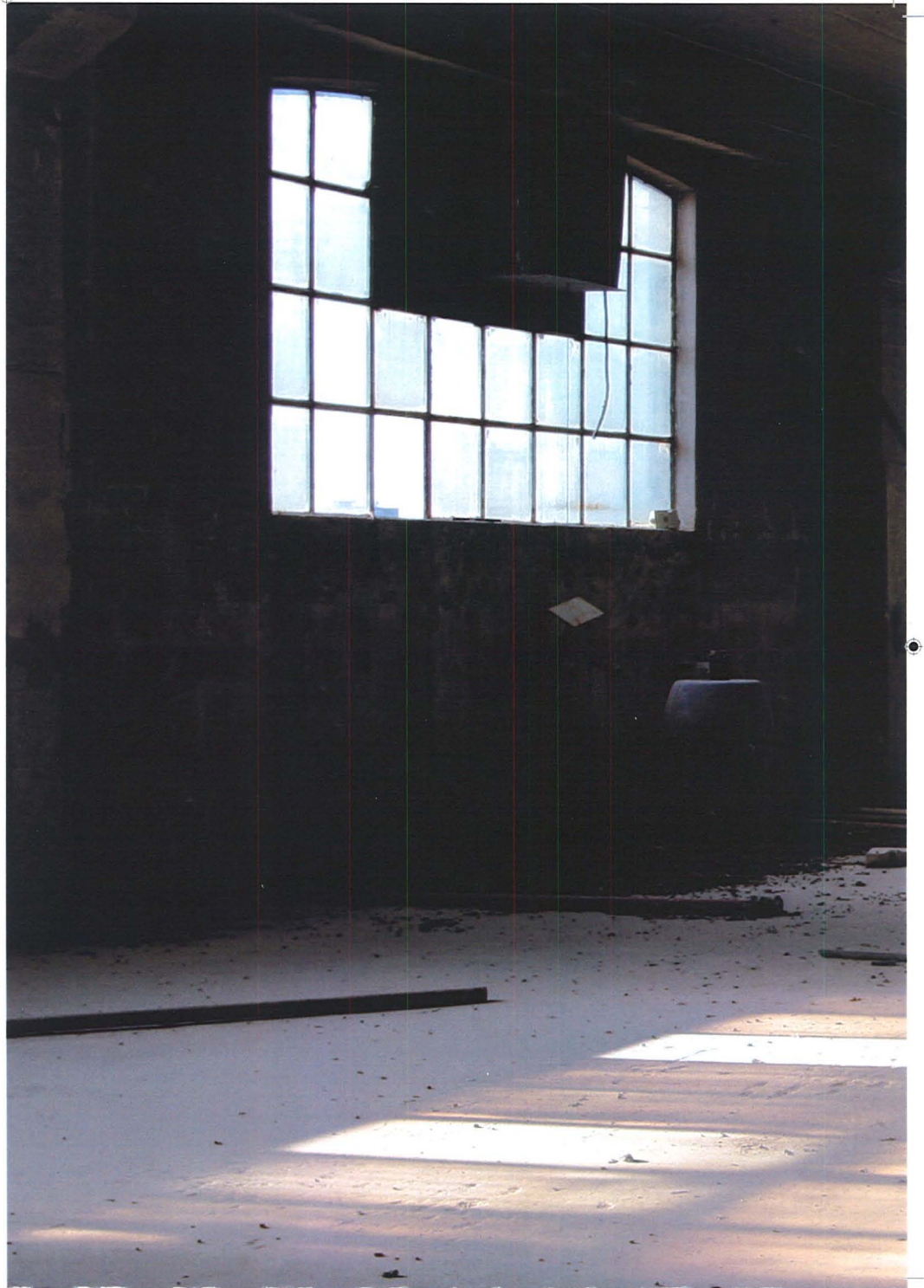
- Kadastrale gegevens
- Matrix
- Scheidingsgrens matrix
- Plangrens
- Belemmingsgrens
- Indicatieve ontluifingsweg
- Indicatieve onderdoorgang
- te ontwikkelen woongebied
- Landmark
- vastgestelde 55 dB(A)-contour Boscharveld
- 55 dB(A)-contour na sanering SAPP1
- Aanduiding waarnaar verwezen wordt in artikel 6.2.6 onder d

BESTEMMINGEN

- Woongebied Wg
- Centrumdoelenden C
- Maatschappelijke doelenden Md
- Verkeersdoelenden V
- Beschermingszone hogedruk gastransportleiding

Opbouw matrix

- | | | |
|-------------------------------|--------|--|
| Bestemming | matrix | |
| Woongebied Wg | | X = type bebouwing = grondgebonden = gestapeld = mengvorm 1 en 2 Y = max. aantal bouwlagen |
| Maatschappelijke doelenden Md | | X = max. bebouwingspercentage Y = max. goothoogte in meters |
| Centrumdoelenden C | | X = max. bebouwingspercentage Y = max. bouwhoogte in meters |



algemeen.

filosofie sferenplan.

In het Sferenplan is geconstateerd dat de architectuur en de openbare ruimte in Maastricht onmiskenbaar een eigen grondtoon hebben. En binnen Maastricht heeft het noordelijke stadsdeel waar nu Belvédère zich afspeelt, altijd een ruigere, minder gepolijste sfeer gekend van arbeid, industrie, transport en grondverzet.

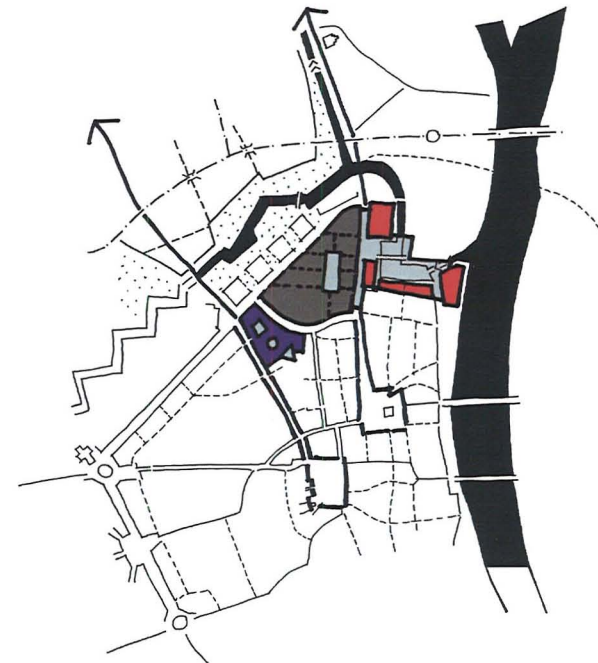
Voor deze grondtoon zijn kenmerkend:

- ambachtelijkheid (dingen zijn zichtbaar zorgvuldig gemaakt en opgebouwd: lateien, kozijnen, deurposten);
- materialiteit (zichtbaar voegwerk, keimen in plaats van stucen, eerlijke en directe toepassing van hoogwaardige materialen);
- aardsheid en zwaarte (donkere baksteen, granietkeien, mergelsteen, leisteen daken; brede gevels, grote vlakken, kleine gaten, grote daken);

Voor de sfeer en beeldkwaliteit zijn in het Sferenplan als motieven benoemd:

1. gevoel voor de kunst van de 'nevenschikking' (oud en nieuw ontspannen naast elkaar);
2. het tonen van de sporen van de tijd ('patina' niet wegpoetsen, materialen toepassen die mooi verouderen);
3. spelen met (on)regelmaat en (im)perfectie;
4. 'sprezzatura', een uniek Italiaans begrip dat 'bestudeerde zorgeloosheid' betekent: het spelen met formele en informele kenmerken;
5. ruimte bieden aan spontaan alledaags gebruik;
6. de grote schaal en stoerheid van het stadslandschap niet schuwen.

Het Sferenplan vraagt voor Belvédère een architectuur die in eerste instantie gedistingeerd en terughoudend is. Aan de fysieke omgeving is niet direct afleesbaar wat zich binnenin afspeelt. Pas op het tweede gezicht onthult het zijn specifieke karakter en functie. De architectuur voegt zich naar de grondtoon van de stad en de locatie, en vertelt tegen die achtergrond zijn eigen verhaal (eerst voegen, dan spreken).



ligging Sphinx (Masterplan Belvédère)

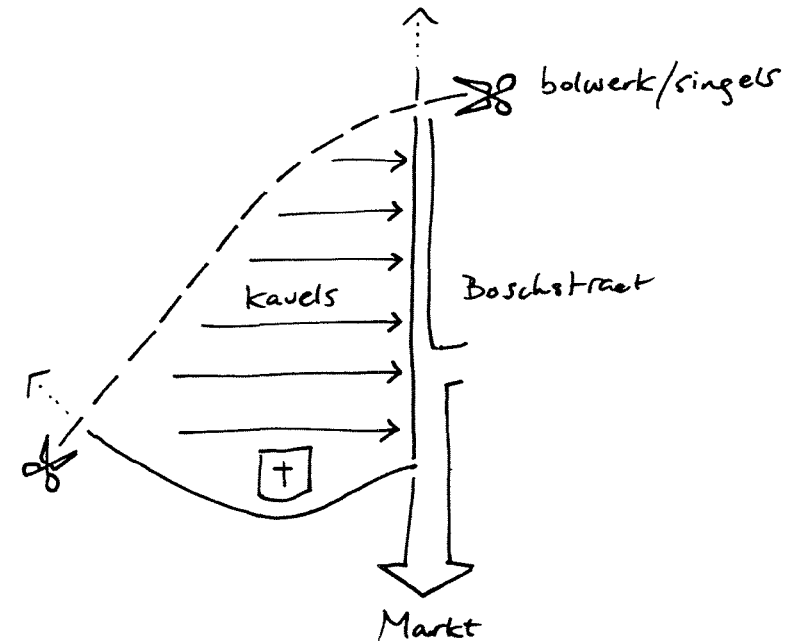


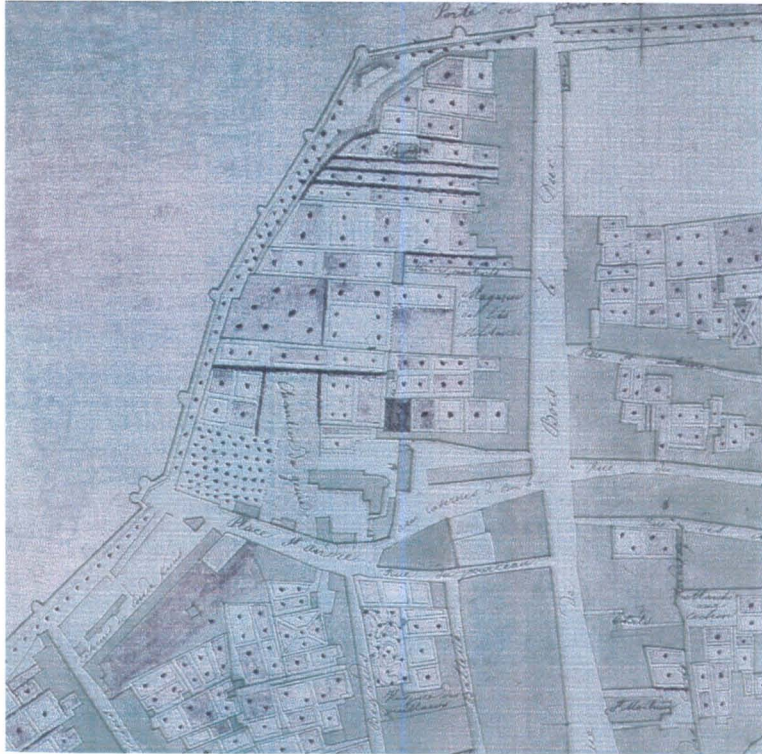
geschiedenis van de plek.

De Sphinx ligt in een gebied dat van oudsher de periferie van de (binnen)stad vormde. Het was een overgeschoten hoek tussen een uitvalsweg (de Boschstraat) en de stadsmuur. Hij was opgedeeld in langwerpige kavels met hun adres aan de Boschstraat. De kavels werden gebruikt voor een keur aan functies die elders moeilijk een plaats konden vinden: moestuinen, een klooster met wat landerijen, bleekvelden, een begraafplaats, een kruithuis en werkplaatsen; half stedelijk, half landelijk.

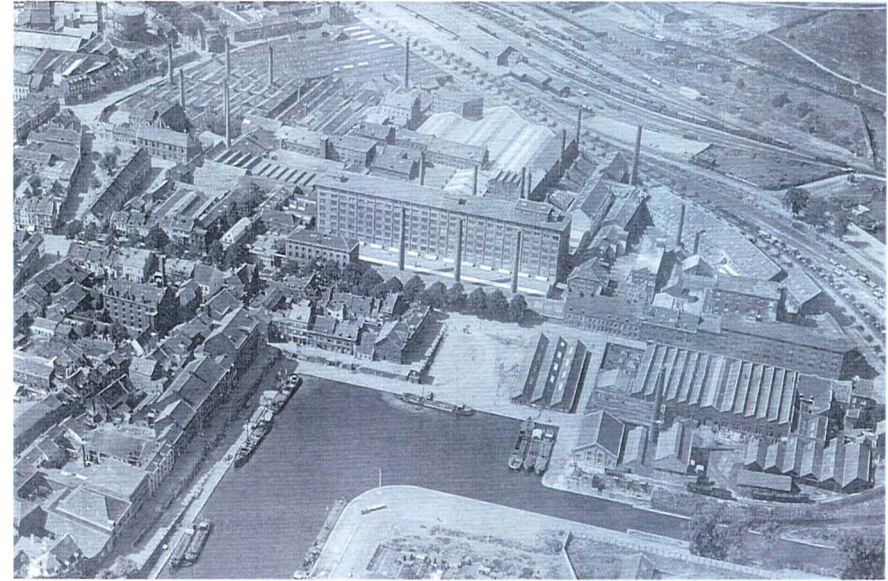
In de 19e eeuw bouwde Petrus Regout het gebied om tot de bakermat van de Maastrichtse industrie. Het werd een ommuurde enclave, met daarbinnen een uitgestrekt complex van tientallen fabrieksgebouwen: een stad in het klein.

Nu de productie wordt verplaatst naar een nieuwe fabriek is er de kans om de enclave voor de stad te ontsluiten. Hij moet toegankelijk en doordringbaar worden, maar ook een zekere geheimzinnigheid behouden die uitnodigt om op ontdekking te gaan. Het eigenzinnige karakter, de bijzondere gebouwen en de grote schaal maken het mogelijk om een uniek stadsmilieu en unieke programma's te realiseren, die een aanvulling vormen op wat in Maastricht al aanwezig is. Niet meer van hetzelfde, maar een verbreding van het palet en het benutten van het contrast.

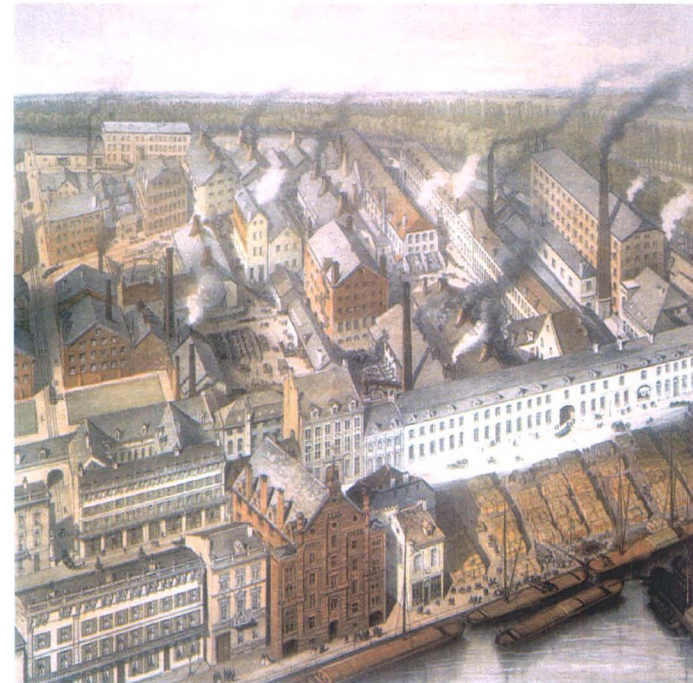




kadastrale opmeting v h Noordwestkwartier (1840)



Sphinx jaren 30



Sphinx fabrieksgebouwen (1865)

gebouwen en monumenten.

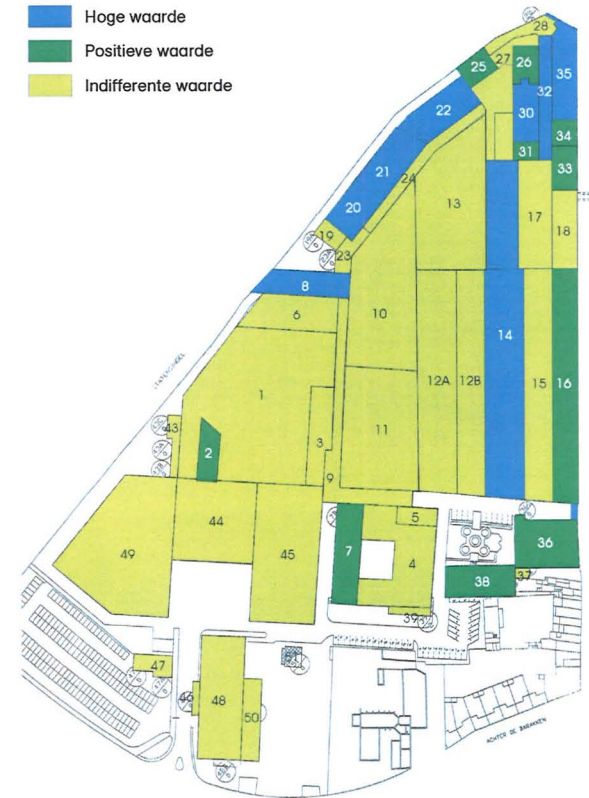
De huidige bebouwing toont de sporen van drie episodes. De eerste is die van de rauwe industrialisatie in het midden van de 19e eeuw, in het kielzog van de industrialisatie in België, lang voordat die in de rest van Nederland op gang kwam. Het is de episode waarbij er nog kinderarbeid voorkwam. De robuuste gebouwen langs de Frontensingel en de noordelijke Boschstraat, met hun gemetselde muren en grote kapconstructies, zijn hiervan de stille getuigen. Zij worden "de Belgen" of de "Mouleurs" genoemd.

De tweede periode is die van de rationalisatie omstreeks de jaren 20 en 30 in de vorige eeuw, met de destijds hypermoderne hoogbouw in beton en staal van de Eiffel als resultaat.

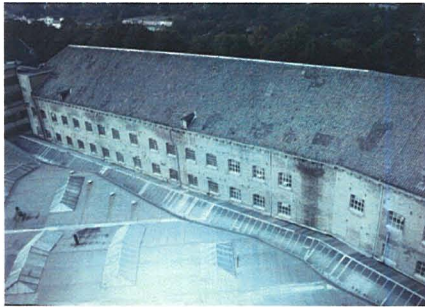
De derde periode is die van de toenemende welvaart in de jaren 50 en 60, met de tendens naar representatie, consumentgerichtheid en dienstverlening. Hiervan dragen het kantoorgebouw en de toonzaal aan de groene binnenhof meteen achter de poort de sporen.

De Mouleurs en de Eiffel zijn (grotendeels) rijksmonument. Handhaving en hergebruik zijn onverbiddelijk uitgangspunt voor de planvorming. Maar het gaat om meer dan de objecten op zich. De combinatie van de monumenten met andere kenmerkende onderdelen, zoals bijvoorbeeld de muur en de toegangspoort, de Andrieskapel en de verkavelingsrichting haaks op de Boschstraat, vertelt een verhaal dat essentieel onderdeel is van de geschiedenis van Maastricht.

Het verhaal krijgt een nieuwe invulling, een nieuwe betekenis, maar mag niet worden weggevaagd.



bouwhistorische waarderingskaart(bron: BAAC rapport november 2005)



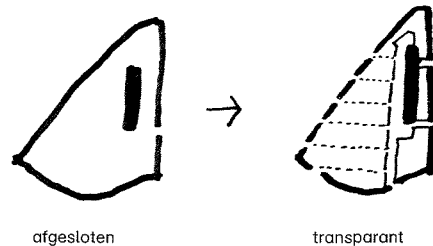
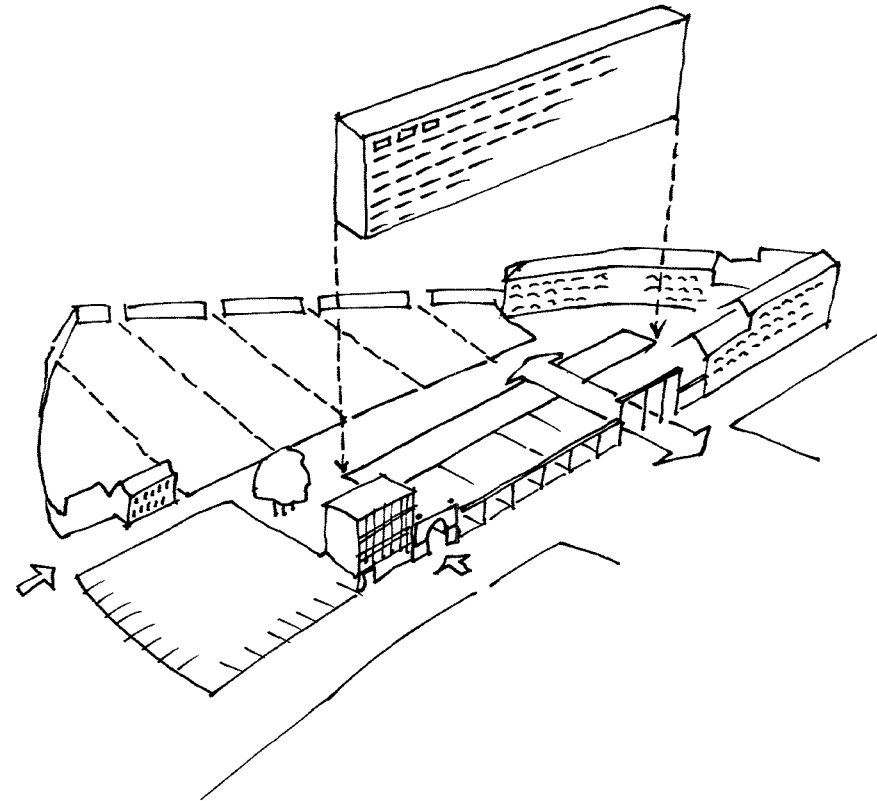
entiteit en contour.

Het gebied van de Sphinx is vanwege zijn omvang, zijn geschiedenis en zijn monumenten het kroonjuweel van het Binnensingel gebied. Het is een entiteit met een naam en een geschiedenis die je niet licht vergeet, met een monumentale poort en een adres aan een van de bekendste straten van de stad, en met een landmark, de Eiffel, dat in de verre omgeving zichtbaar is. Het gebied moet weer bij de stad gaan horen, maar herkenbaar blijven als entiteit. De Sphinx behoudt daarom ook bij de herontwikkeling een herkenbare contour die de huidige rooilijnen volgt. Langs de Boschstraat wordt de bebouwing geschikt gemaakt voor publieksgerichte c.q. commerciële functies in de rooilijn.

De huidige dichte muur ter hoogte van de Eiffel wordt vervangen door grote monumentale open gevel van minimaal 7 meter hoog. Via duidelijke poorten en entrees adresseert en presenteert het hele Sphinx gebied zich aan de omringende straten.

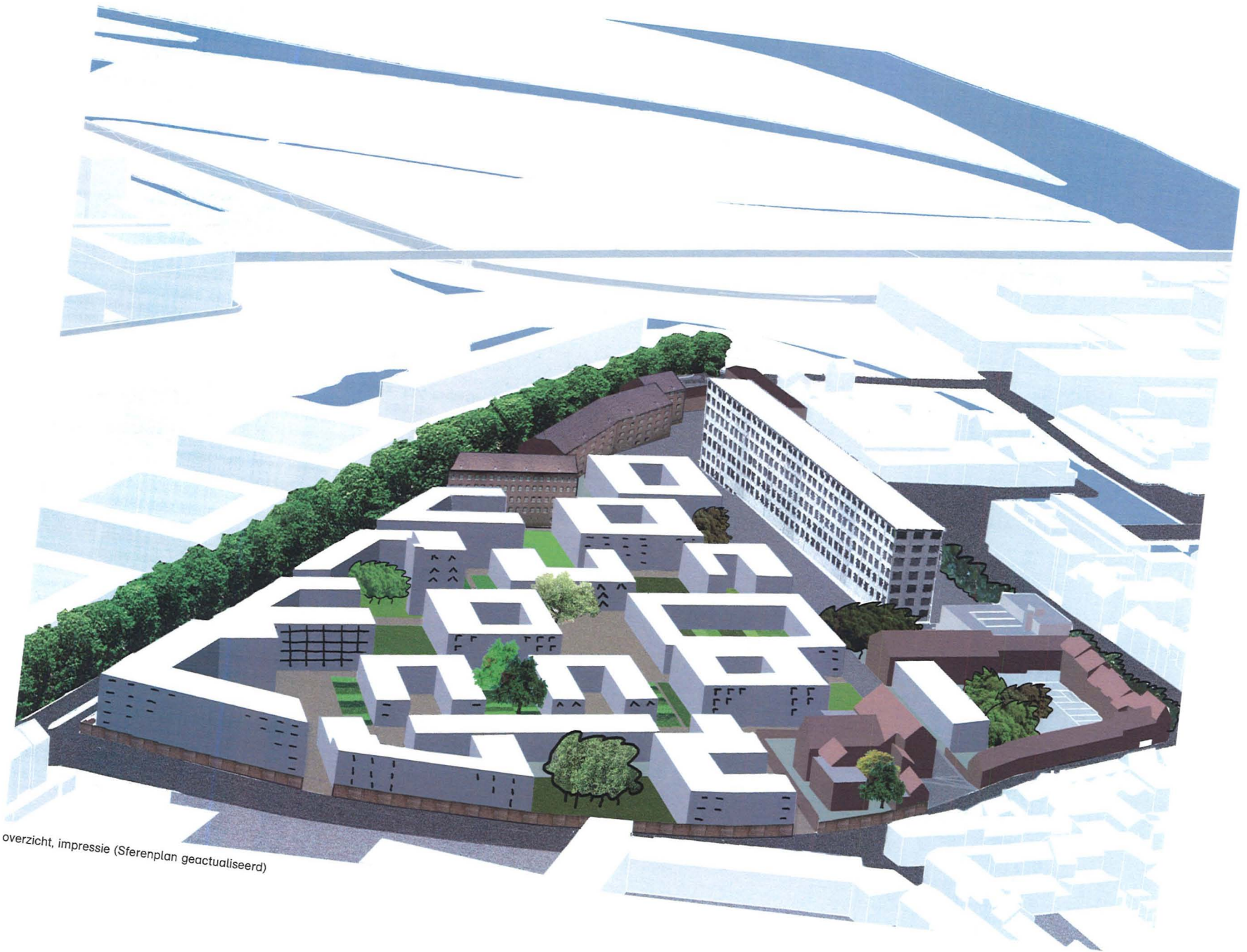
Ook aan de zijde van Maagdendries en Frontensingel dient de herkenbaarheid van de Sphinx als eenheid te worden ondersteund.

De eenheid van het Sphinx terrein wordt bovendien versterkt door één soort bestrating toe te passen van rand tot rand, bijvoorbeeld in de vorm van kleine granietkeitjes.



afgesloten

transparant



overzicht, impressie (Sferenplan geactualiseerd)

binnengebied.

Binnen de contour heerst in hoofdzaak een verstillend, gemengd en ontspannen klimaat. Het maaiveld is autovrij. Het kent een zekere intimiteit, en is makkelijk 'doorwaadbaar'.

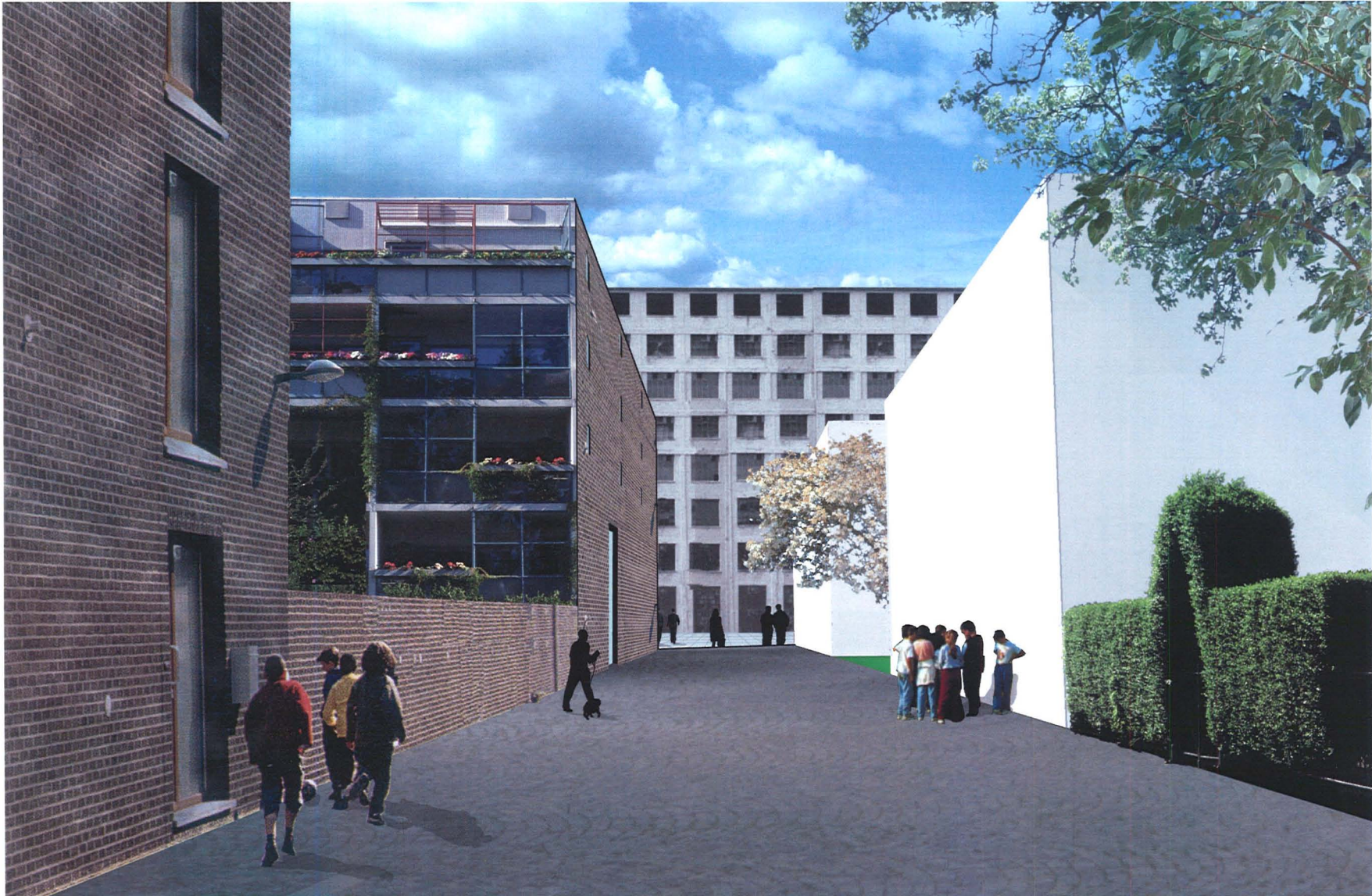
Aan de voet van de Eiffel bevindt zich een langwerpige openbare ruimte, het "Eiffelplein", die de belangrijkste onderdelen van het binnengebied laat zien. Deze ruimte loopt door tot in de oksel tussen de Mouleurs. De Mouleurs staan met hun voet op het maaiveld en worden vanuit de binnenruimte ontsloten. Vanuit het middenmotief worden ook de woonverdiepingen van de Eiffel ontsloten: de Eiffel heeft zijn adres binnen het Sphinx terrein. Vanuit het middenmotief ontvouwt zich een stelsel van autovrije stegen, straten en hoven, met een afwisselend patroon van bebouwing en begroeiing. De tussenruimtes variëren van openbaar via collectief naar privé. Alle openbare ruimtes worden begeleid door gevels, muren en hagen. Privé buitenruimtes zijn slechts beperkt zichtbaar.

In dit woongebied komen verschillende woningtypen voor, maar ruimtelijk vormt het één geheel. Het mag niet in verschillende 'buurtjes' uiteen vallen. Het middenmotief (of binnenplein) ligt op het maaiveldniveau van de Boschstraat. De rest van het binnengebied ligt iets hoger (max. 1,50 meter), en sluit aan bij het niveau van de Frontensingel.

Onder het binnengebied is plaats voor parkeergarages, met uitzondering van de plekken waar grote bomen worden geplant.

De bouwhoogtes variëren tussen de 3 en 6 verdiepingen. De bouwmassa heeft in hoofdzaak een horizontaal karakter, waartegen de Eiffel zich als een verticale dominant aftekent.

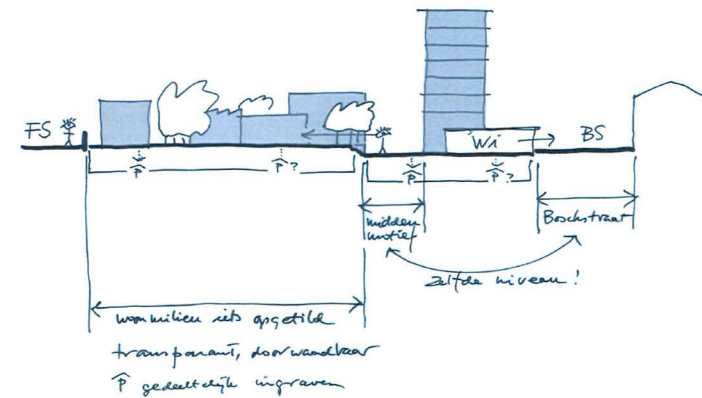
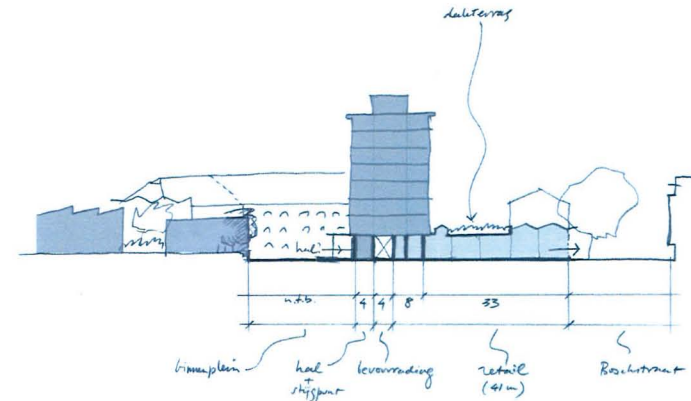
De bebouwing dient een afwisselend dakenlandschap te krijgen, omdat men er vanaf de hoge verdiepingen van de Eiffel op uitkijkt. De architectuur van fabrieksdaken kan hierbij als inspiratie dienen. Het dak is de "5e gevel" van de bebouwing.











sfeerbeeld woonstraat (Sferenplan Belvédère)

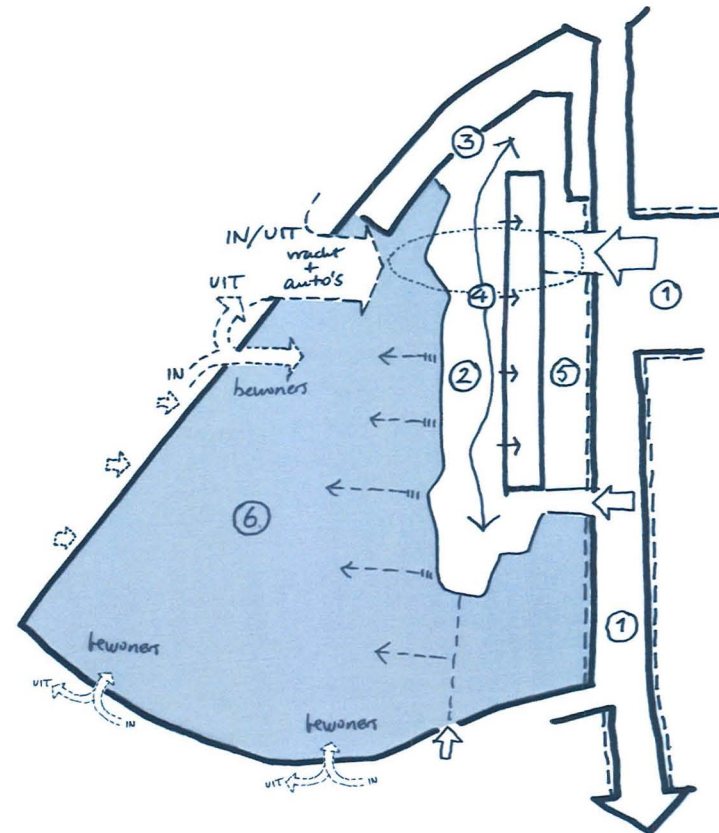
schema sferenplan.

De principes van het Sferenplan zijn vastgelegd in het hiernaast afgebeelde schema. Het geeft de hoofdindeling en de hoofdonthulling aan, evenals de hoofdprincipes omtrent de hoogteligging. De programmatische invulling is nog voor grote delen buiten beschouwing gelaten. Wat betreft het parkeren is er inmiddels vanuit gegaan dat het parkeren voor *bewoners* in drie clusters plaats vindt: twee met een in- en uitrit aan het Maagdendries, en één met een in- en uitrit aan de Frontensingel. Voor bezoekers is een grote garage voorzien die eveneens vanaf de Frontensingel ontsloten wordt.



doorsneden (Sferenplan Belvédère)

-  rooilijn, continue, contour van de enclave
 -  publieke functies in rooilijn
 -  entree's voetgangers ('poorten')
 -  extra entree's n.t.b.
 -  logistiek auto's/vracht, nivo -1!
 -  entree's woonverdiepingen Eiffel
 -  toegangen tot (iets opgetild) woongebied
 -  grote verknoping entree/oksel/parkeren/! (n.t.b.!)
-
- ① openbare ruimte Boschstraat continu, 'binnenstad', 'bos is te gast'
 - ② middenmotief / binnenruimte
 - ③ oksel bij de Belgen, retail gemengd
 - ④ middenmotief + oksel één geheel
 - ⑤ retail in voet van Eiffel (zie dsn.!)
 - ⑥ woongebied gemengd, ontspannen, informeel, doorwaadbaar, menging gebouwen/hoven/tuinen



structuurschets (Sferenplan Belvédère)

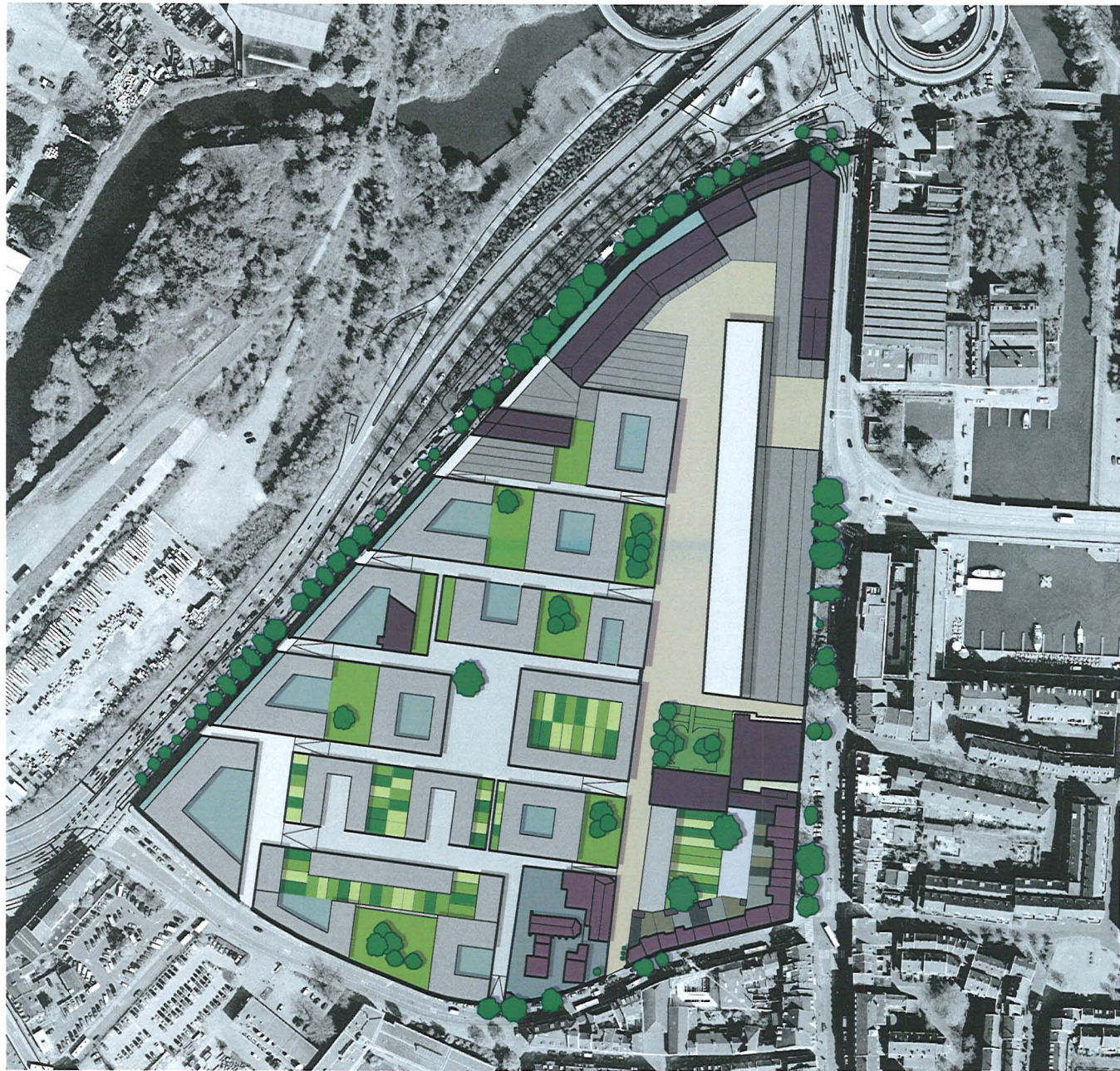
stedenbouwkundig plan.

Het Sferenplan is uitgewerkt tot het hiernaast afgebeelde Stedenbouwkundige Plan. Op de tekening is te zien dat het Sphinxterrein bij de stad wordt getrokken maar ook als entiteit herkenbaar blijft. De bebouwing volgt de huidige contour. De Mouleurs, de Eiffel, en de showroom en het kantoor worden gehandhaafd. De bebouwing sluit aan bij de bestaande bebouwing langs de Boschstraat en de Maagdendries, waaronder de Sint Andrieskapel.

Aan de westelijke voet van de Eiffel ligt het Eiffelplein, dat het hele gebied van zuid tot noord omspant. De hoofdtoegangen lopen via de monumentale poort aan de Boschstraat, en vanaf Achter de Barakken langs het Losstheater. Een nieuwe toegang wordt toegevoegd vanaf het Bassin, via de begane grond van het Eiffelgebouw: het zogenaamde 'koppelstuk'. Tussen Eiffelplein en Frontensingel ligt het autoluwe woongebied, doorsneden door autoluwe straten, stegen en pleinen. De bebouwing vertoont een afwisselend patroon van gebouwen met tuinen en hoven.

In de volgende hoofdstukken wordt ingezoomd op achtereenvolgens het woongebied, op de Eiffel, Mouleurs en koppelstuk, op de openbare ruimte, en op de randen waarmee het gebied zich voegt in de stad. Bij alle onderdelen wordt de ruimtelijke structuur beschreven, plus de richtlijnen voor de beeldkwaliteit. De richtlijnen vormen de 'receptuur' waarmee de sfeer of smaak die in het Sferenplan is omschreven in architectuur kan worden omgezet.

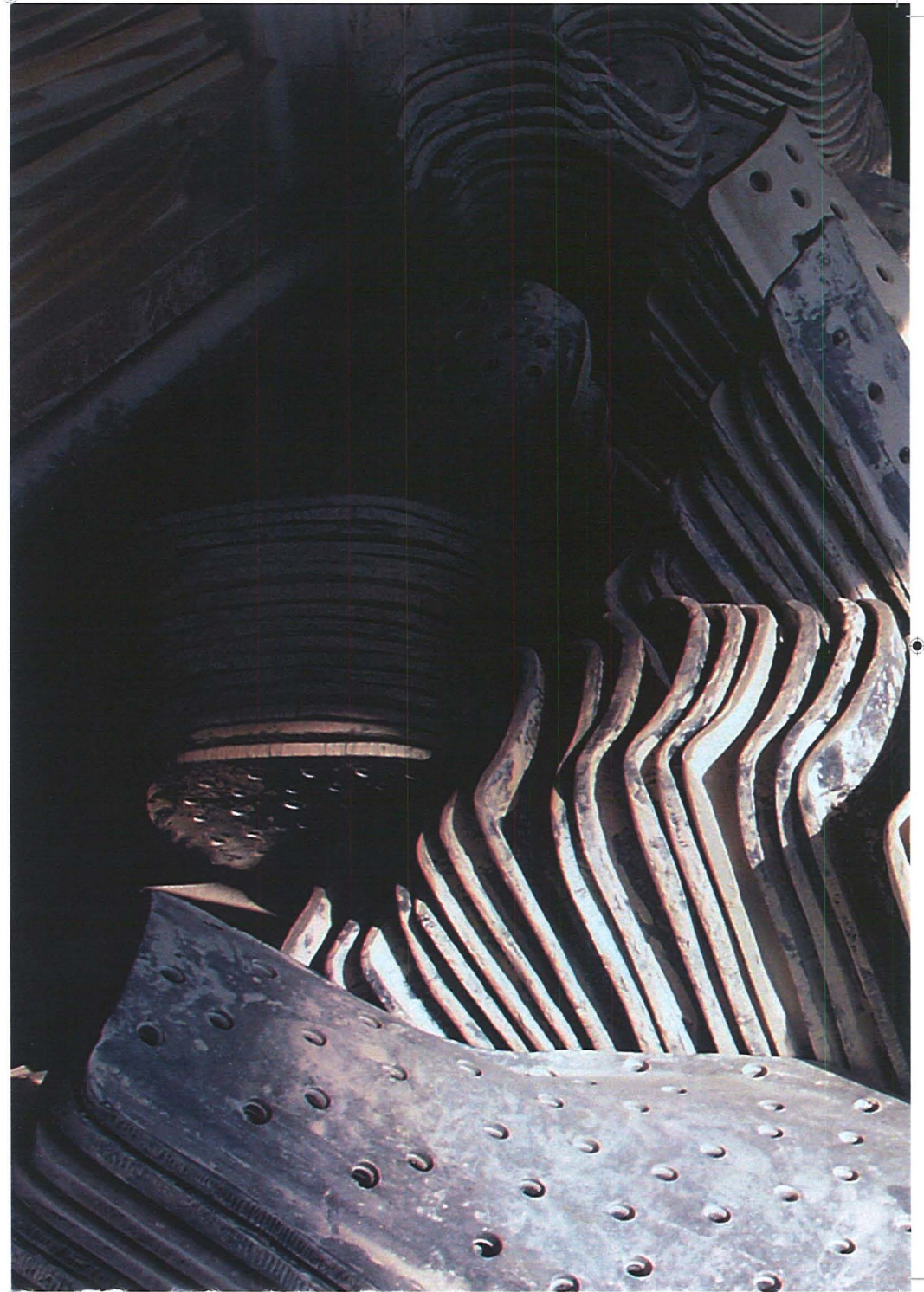
Voor de Eiffel, Mouleurs en koppelstuk zijn de richtlijnen noodzakelijkerwijze globaler van aard. Daar wordt in de desbetreffende paragraaf op teruggekomen.



Legenda

- Eiffel
- bebouwing bestaand
- bebouwing bestaand buiten plangebied
- overkapping
- bebouwing nieuw
- Eiffelplein
- groen plein
- collectieve tuin afsluitbaar
- binnenhoven / atria
- privetuinen bestaand
- privetuinen nieuw
- muur

Stedenbouwkundig plan december 2006



woongebied.

ruimtelijke structuur.

Als basismaat voor de invulling van het woongebied is een raster van 8 meter aangehouden. Dit verleent het gebied een zekere rust en architectonische eenheid.

In het raster zijn een aantal oost west routes uitgespaard.

De routes zorgen voor doordringbaarheid en herkenbaarheid ("logische transparantie").

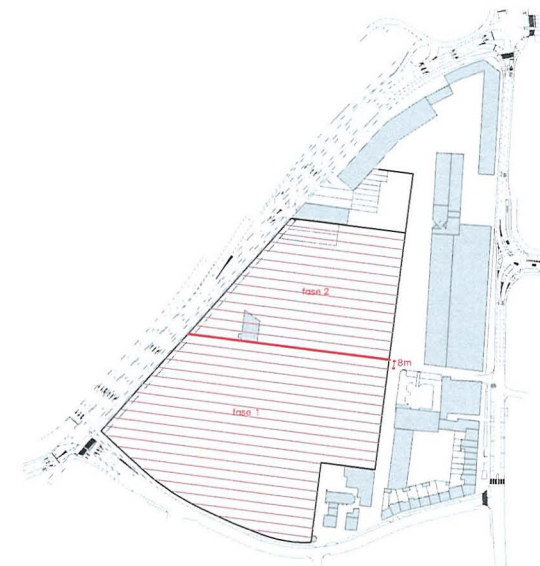
In het midden wordt tussen twee routes een plein toegevoegd. Het zorgt voor een rustpunt en voor overzichtelijkheid. Daarnaast zorgt een aantal verspringende noord zuid routes voor aansluitingen richting Maagdendries. Tussen de oost west routes is een alternerend patroon van bouwblokken en buitenruimtes ontworpen, als een dambordpatroon.

De bouwblokken worden voor een deel geopend. De invulling van deze omsloten en half geopende bouwblokken kan variëren: binnenhof, atrium, collectieve tuinen of privé buitenruimtes, gemeenschappelijke voorzieningen (zwembad, sport of verblijfsfaciliteiten).

Het overgrote deel van de blokken heeft vrij uitzicht op de tussenruimtes. Alleen over korte lengtes naderen de blokken elkaar, zodat er voor ieder woning een vrije oriëntatie overblijft.

Het merendeel van de bouwblokken huisvest appartementen. In het zuidwestelijke deel ligt een cluster grondgebonden woningen. Alle woningtypes zijn onderdeel van dezelfde ruimtelijke structuur (geen aparte buurtjes).

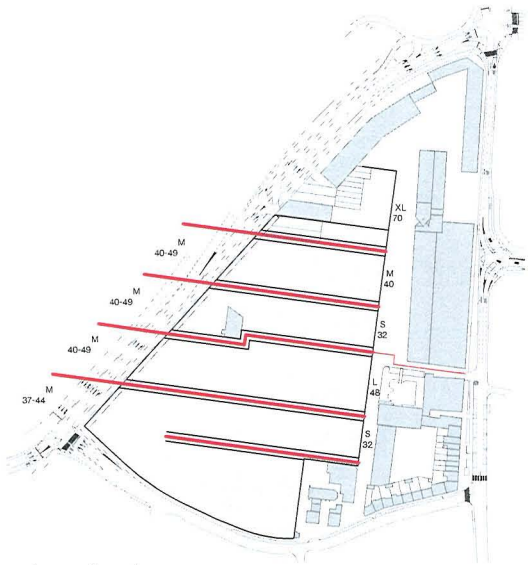
De bouwhoogte van de grondgebonden woningen is 2,5 tot 4 lagen. De blokken met appartementen tellen 4 verdiepingen, met de mogelijkheid om een terugliggende toplaag toe te voegen. De toplaag vormt een levendig daklandschap (zie blz. 36-39): de vijfde gevel van de bebouwing. Op de hoek van Frontensingel en Maagdendries telt de toplaag bij uitzondering 2 lagen. De bouwhoogtes zorgen tezamen voor een afwisselende doch overwegend horizontale indruk, die zorgt voor voldoende lichttoetreding, en die de Eiffel als verticale dominant in zijn waarde laat.



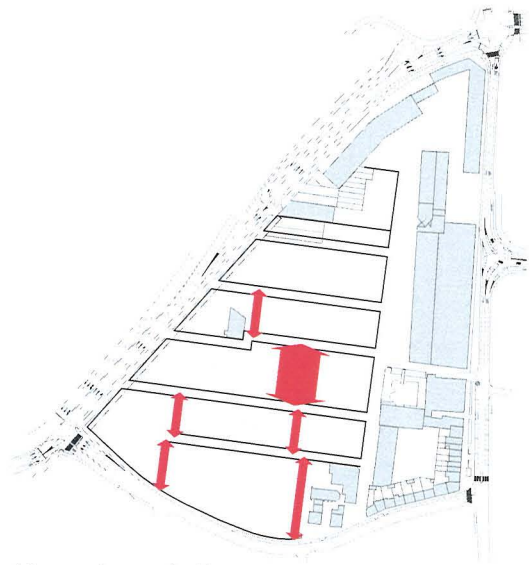
raster



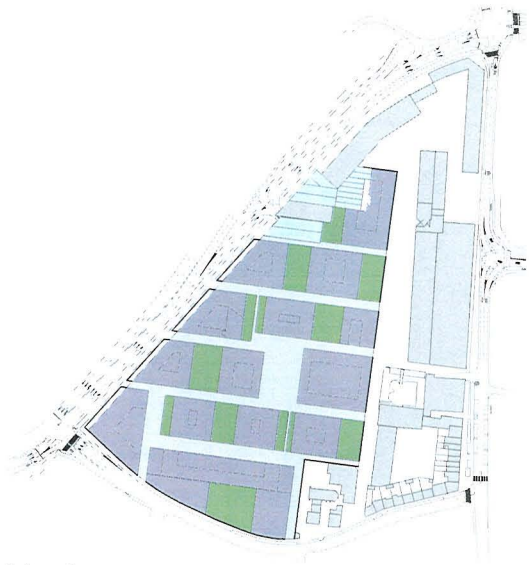
openingen



routes oost-west



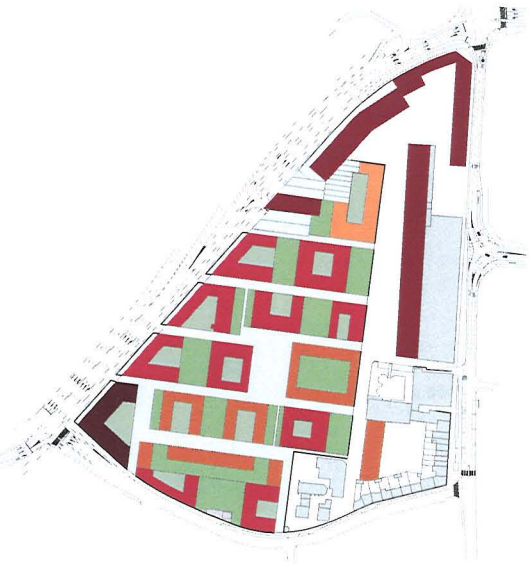
plein en routes noord-zuid



bebouwing en groen



raakvlakken



bouwhoogtes

- grondgebonden, 2,5 tot 4 verdiepingen
- appartementen, 4 verdiepingen + 1 toplaag
- appartementen, 4 verdiepingen + 2 toplagen
- appartementen, begane grond retail, 3 verdiepingen + 1 toplaag
- appartementen in Eiffel en Mouleurs

stegen, straten, stroken.

Het woongebied strekt zich uit tussen het Eiffelplein en de Frontensingel. Het ligt op een eigen niveau, ca. 1 meter opgetild ten opzichte van het Eiffelplein, om het hoogteverschil van ca. 2 meter naar de Frontensingel te overbruggen. In de randen zijn hellingbanen en (waar mogelijk) traptreden opgenomen.

Vanaf het Eiffelplein moet men het woongebied goed in kunnen kijken. Het hoogteverschil bedraagt daarom bij voorkeur niet meer dan 1 meter, met een speelruimte van enkele decimeters (max. 1,40 meter).

Het woondek vormt een binnenwereld met een eigen sfeer: een kleinschalig en fijnmazig patchwork van gebouwen, pleinen, hoven en tuinen, binnen een raster van evenwijdige oost west georiënteerde routes (straat/stegen). Deze oost-west routes worden begeleid door muren die zowel de gebouwen als de tussenruimtes inkaderen. Aan de Frontensingel en de Maagdendries worden de muren omgevouwen, zodat een hier herkenbare buitenrand ontstaat.

De dwarsgevels, die op de tuinen en de groene tussenruimtes zijn gericht, zijn juist open, gelaagd en transparant van karakter.

De muur zoomt ook de tussenruimtes af. In de tuinen en binnenplaatsen is ruimte voor volwassen bomen. Zo ontstaat een typisch Maastrichts beeld van muren, waarachter een glimp van bomen en gebouwsilhouetten zichtbaar is. Het maakt nieuwsgierig, zonder dat compleet wordt onthuld wat er zich achter de muur bevindt.

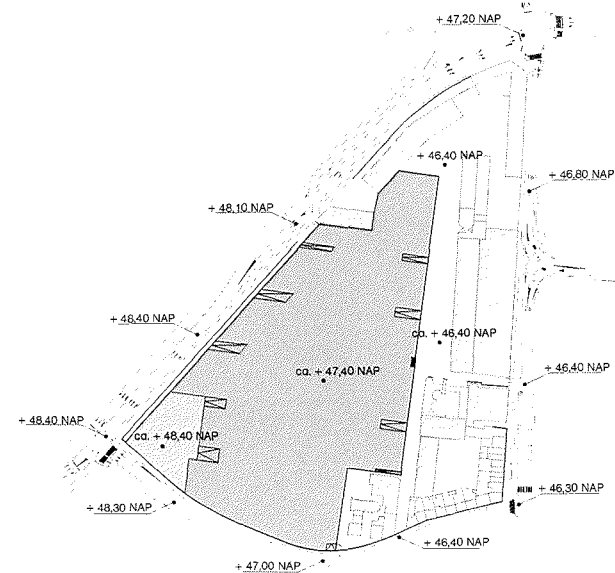
niet zo...



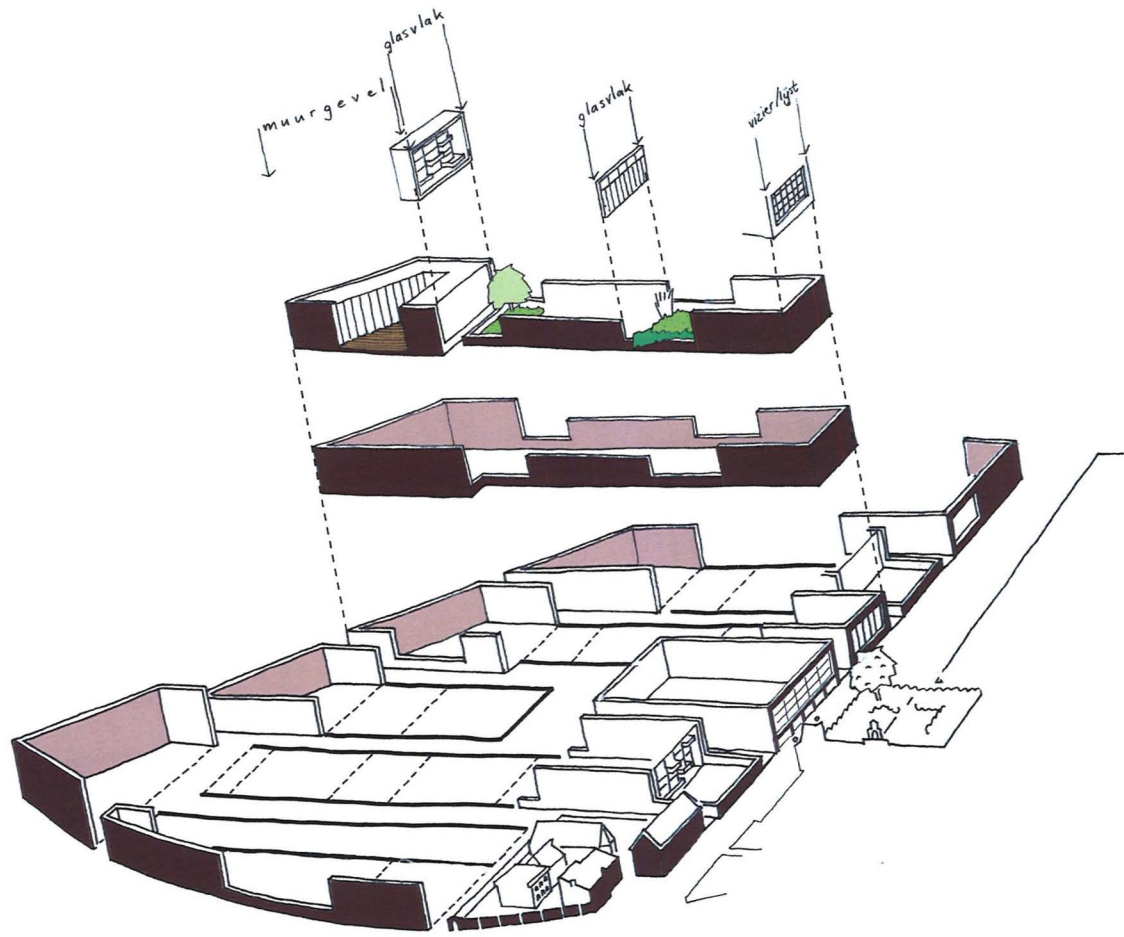
maar zo...



hellingen en zichtlijnen



peilmaten omgeving



stegen, straten, stroken

straatbeeld.

De straten hebben een gemiddelde breedte van 8 meter, in overeenstemming met de straat achter de monumentale toegangspoort aan de Boschstraat. Door de gemiddelde bouwhoogte van 4 verdiepingen ontstaat een verhouding van breedte en hoogte die overeenstemt met de meer intieme straatprofielen elders in de binnenstad.

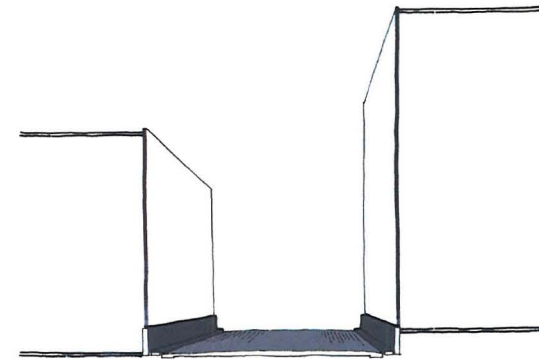
Omdat de gebouwen ten opzichte van elkaar verschuiven worden niet alleen inzichtproblemen voorkomen, maar ontstaat er een sterke afwisseling in het straatbeeld van gebouwen en tuinmuren, van open en dicht, van zon en schaduw.

Het straatprofiel is strak uitgesneden tussen de bebouwing. Allerhande straatmeubilair zoals lantaarnpalen, verkeersborden, transformatorkasten, bankjes en speeltoestellen moeten niet los in het straatprofiel worden verspreid, maar worden geïntegreerd in of opgehangen aan de gebouwen en de tuinmuren.

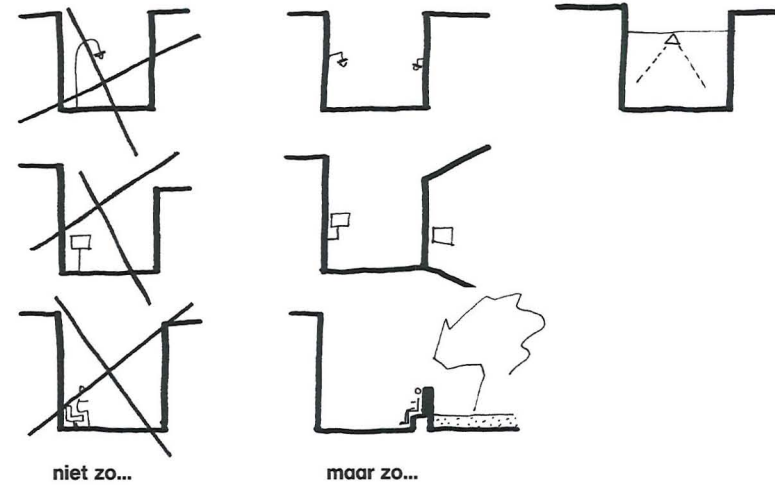
De bestrating vormt zoveel mogelijk een eenheid van wand tot wand, door het hele gebied. De gebouwen en tuinmuren hebben een gemeenschappelijke plint van natuursteen. Dit versterkt de eenheid van het straatbeeld en sluit aan bij de rest van de binnenstad.



straat plus plint



straat plus plint





impressie straatbeeld

straatmuren.

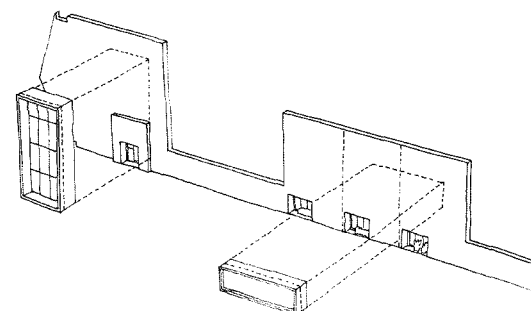
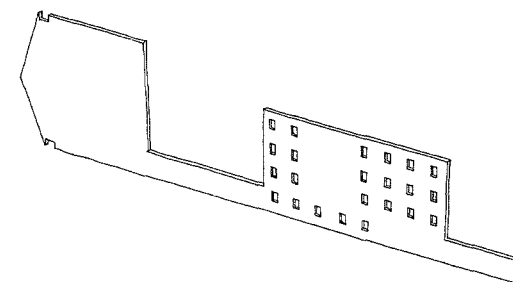
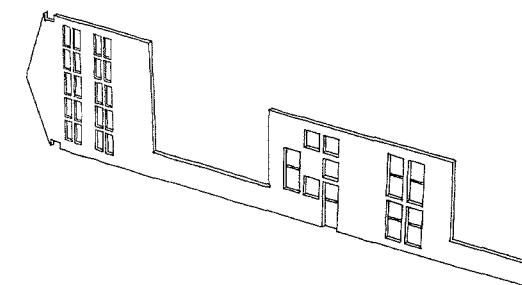
De muren langs de straten houden de gebouwen en de groene tussenruimtes bijeen. Ze geven samenhang in het afwisselende patroon van gebouwen en buitenruimtes, en introduceren een duidelijke richting, die de herkenbaarheid en oriëntatie vergroten. Ze markeren het verschil tussen de openbare ruimte en het private of collectieve domein.

De straatmuren zijn vlak. Ze bestaan uit metselwerk. Gevelopeningen ten behoeve van de gebouwen zijn als gaten in het metselvlak gesneden. De muur is dominant, het gat is ondergeschikt. Binnen deze regel is nog een grote afwisseling mogelijk: een strooisel van kleine gaten, grote en kleine gaten in lijsten gevat, of ramen in grote vlakken samengebracht, zonder echter de zwaarte van de buitenranden aan te tasten.

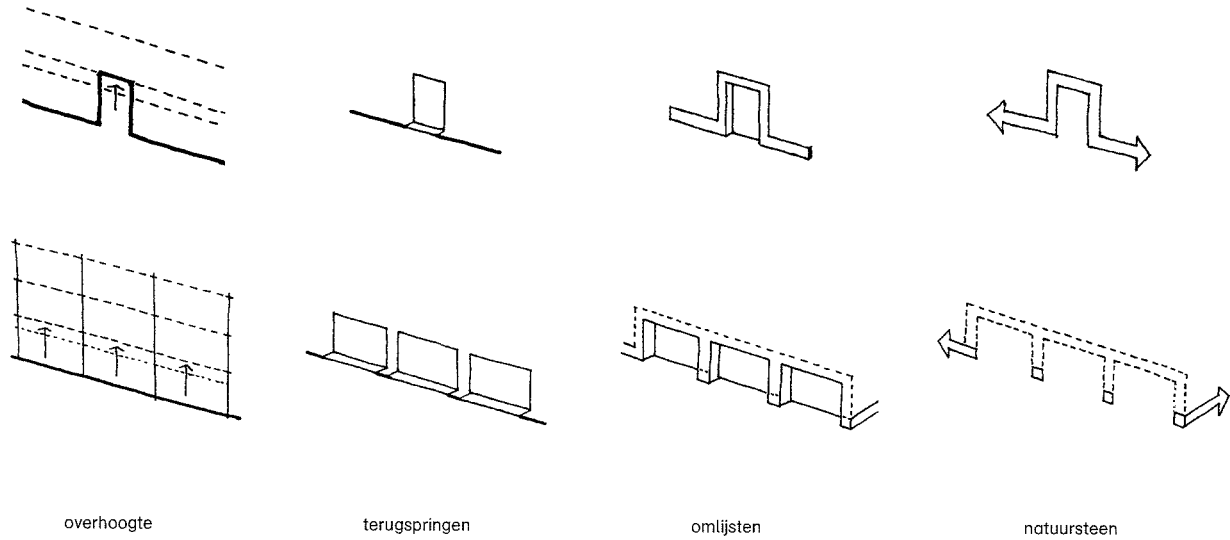
Het compacte en pregnante dwarsprofiel van de straten vereist dat er geen balkons insteken. Als buitenruimtes hier vereist zijn moeten die achter het gevelvlak in de bouwmassa worden opgenomen. Daarentegen is er in de gevels die op de tussenruimtes zijn gericht alle ruimte om balkons, loggia's etc. een plaats te geven.

De gebouwen hebben hun adres aan de oost west routes. De entrees zijn riant gemaakt, horizontaal en/of verticaal. Ze worden geaccentueerd door een omlijsting van natuursteen, die aansluit bij de plint langs de hele muur.

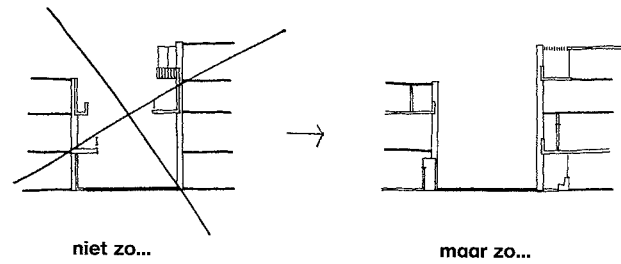
Het vlak van de entree ligt ca. 0,50 meter terug in het vlak van de muur. Hierdoor ontstaat er bij alle entrees een subtiele overgangszone. Dit geldt ook voor de begane grond gevel van de grondgebonden woningen. Deze moet een zekere overhoogte hebben (3,20 meter). In de overgangszone kunnen bewoners op een vanzelfsprekende manier hun potplanten, buitenbanken, kinderfietsjes, etc. kwijt.



articulatie van de entrees



buitenruimtes achter het gevelvlak

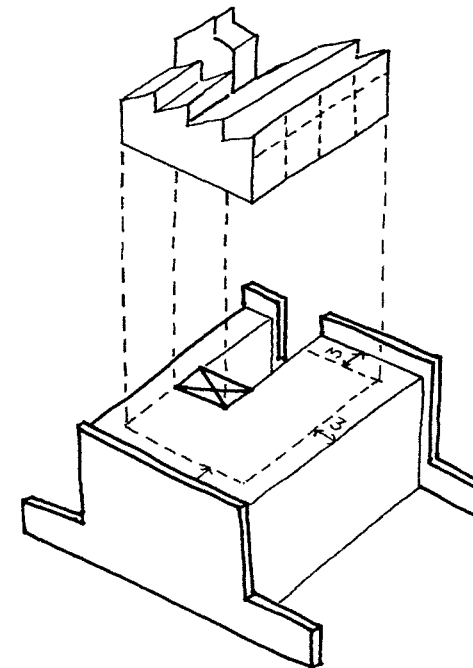


De toplaat ligt 3 meter terug ten opzichte van de buitengevels van de bouwblokken. Uitzonderingen behoeven de goedkeuring van het Kwaliteitsteam.

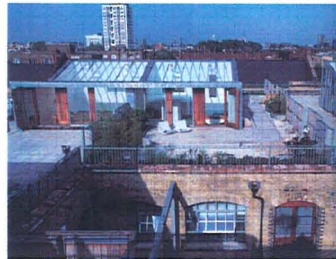
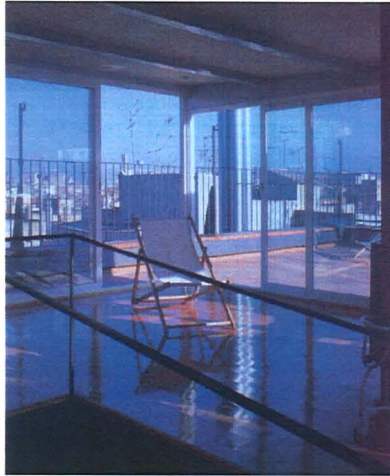
Het daklandschap bestaat uit sheddaken of varianten daarop. De setbacks, dakterrassen en penthouses, inclusief dakdoorvoeren en opbouwen voor liften en technische installaties (ventilatie parkeergarages) moeten in samenhang worden ontworpen.

De daken worden ingepast tussen de parallel lopende oost west straatmuren. Vanuit de straten blijven de muren dominant, de daken liggen er achter.

De daken hebben een fijnmazig gevouwen en ritmisch patroon, en een duidelijke richting, zoals industriële daken. De richting kan per bouwblok veranderen, waardoor een levendig totaal patroon ontstaat.



toplaag met setback 3 meter

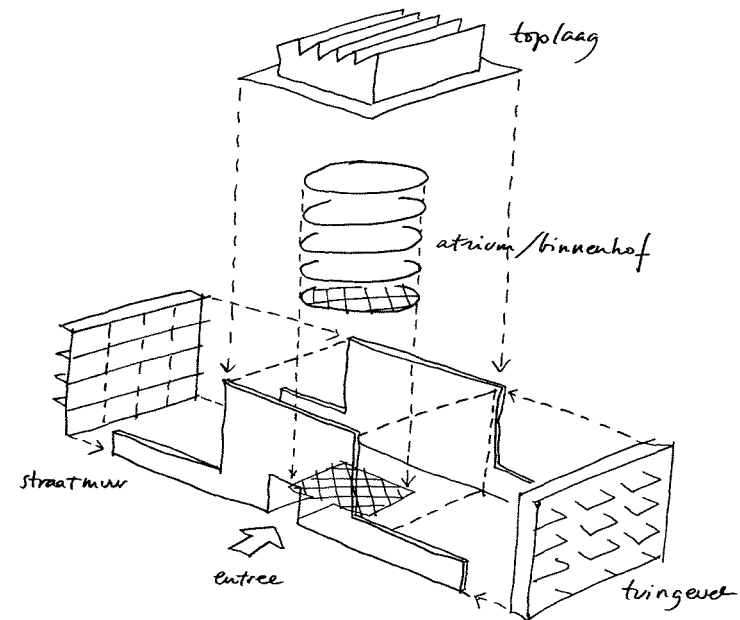


referenties penthouses

gebouwen.

In dit Beeldkwaliteitplan worden de ingrediënten aangereikt om de gebouwen in een volgend stadium mee te gaan ontwerpen. Ieder gebouw wordt uitgewerkt als een object met een eigen karakter. De uitgewerkte gebouwen kunnen onderling qua opzet en typologie aanmerkelijk verschillen. De ingrediënten voor de gebouwen zijn het omschreven volume, de straatmuren en de tuingevels, en het daklandschap. Elk blok heeft een gemarkeerde entree, het liefst van een royale maat. Elk blok heeft een omsloten of half open binnenruimte. Deze geven ieder blok een eigen karakter: met een gemeenschappelijke hal of hof, een tuin of een atrium, of met een bijzondere voorziening (zwembad, sport- of ontmoetingsruimte). De binnenruimtes kunnen de uitstraling en allure van ieder appartementengebouw strek verhogen.

Elke woning dient voorzien te zijn van voldoende, kwalitatief goede buitenruimte met een aangenaam verblijfsklimaat, bij voorkeur grotendeels uitkragend. Aan de tuingevels is hiervoor volop de ruimte. Het overgrote deel van de woningen komt hier op uit. Aan de straatzijde moeten voor een beperkt aantal woningen buitenruimtes worden gerealiseerd zonder dat ze in het straatprofiel steken. Bij de uitwerking van de bouwplannen moet hier door de architecten een adequate oplossing voor worden gevonden.





balkons buiten en in het gevelvlak; atria of binnenhoven

kleur en materiaal.

Het kleur en materiaalgebruik sluit aan bij de ruimtelijke/architectonische opbouw van het gebied.

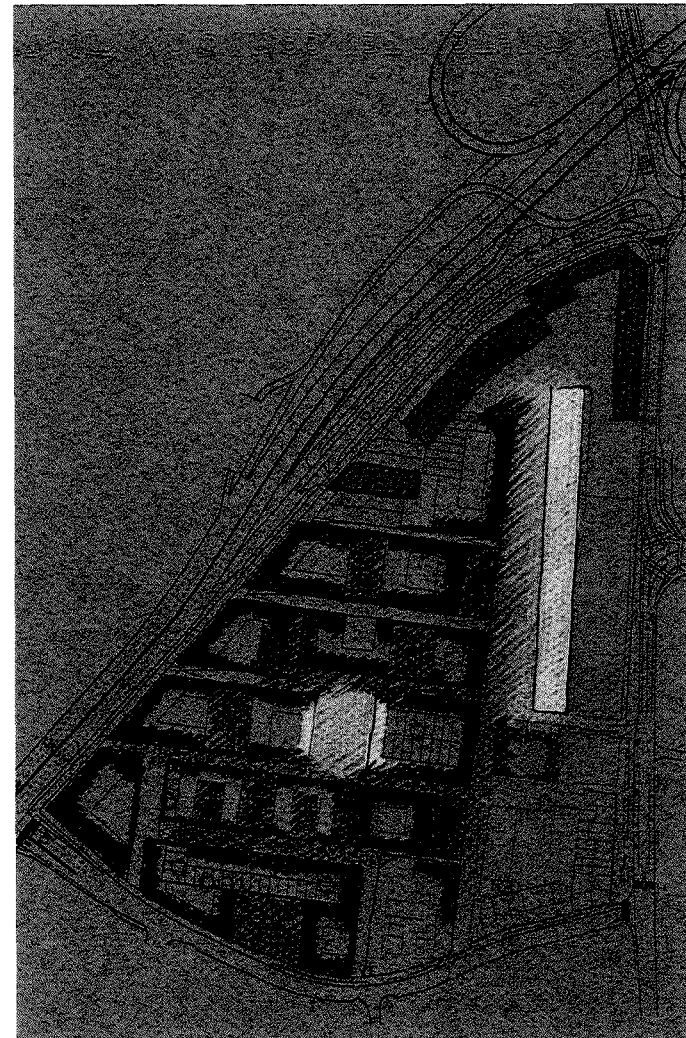
De straatmuren zetten de toon. Zij zijn gemaakt van levendig metselwerk, in een kleurstelling verwant aan die van de Mouleurs en de fabrieksmuur langs de Frontensingel. Deze bestaan uit een variatie aan sterk gemeleerde, 'bonte' stenen (handvorm of vormbak), tussen beige en bruin van kleur, met een lichte platte voeg. De kleur is door vervuiling donker geworden, wat het geheel een extra aardse uitdrukking geeft. Het is een type metselwerk dat elders in de Maastrichtse binnenstad (en omstreken) zeer veel voorkomt. Het geeft de traditionele grote metselvlakken een levendig uiterlijk. De aardse kleurstelling doet de witheid van de Eiffel extra oplichten, en geeft het hele woondek zwaarte en samenhang.

Binnen dit palet worden 5 specifieke stenen uitgekozen, die variëren qua formaat, melange, tint, bakwijze (handvorm/strengpers/vormbak) en voegwerk. Per gebouw kan uit deze stenen worden gekozen, zodat er een subtiele variatie tussen de gebouwen onderling ontstaat. De natuurstenen plint bindt alle gebouwen samen.

De tuingevels worden bepaald door de kleur van de daar toegepaste materialen: glas, staal, aluminium, hout, steen, beton. Deze mogen juist licht van tint zijn. Ze mogen onderling sterk van expressie verschillen.

Het materiaal voor het daklandschap heeft een industriële uitstraling van glas en metaal en een kleurstelling in grijs tinten. Het moet – net als de andere materialen – aan hoge milieueisen voldoen. De toepassing van zonnepanelen of fotovoltaïsche cellen biedt een interessante mogelijkheid om deze zaken met elkaar te verenigen.

Verder wordt met kleur terughoudend omgegaan. Materialen worden zoveel mogelijk in hun natuurlijke tint toegepast. Er worden geen felle kleuren 'opgeschilderd'. Dit past bij een voormalig industrieel complex als de Sphinx, maar evenzeer bij het Maastrichtse binnenstedelijke palet.



kleurenschema



straatmuren



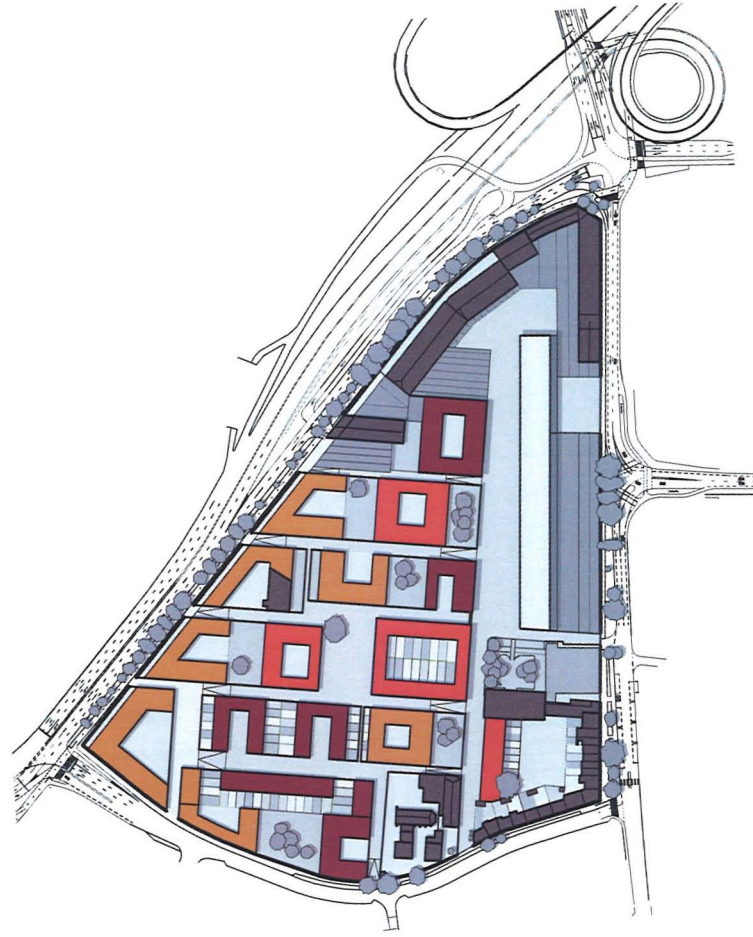
straatmuren

korrel en differentiatie.

Om een subtiele variatie door het gebied te krijgen is een korrelkaart gemaakt. Deze laat zien welke onderdelen wat betreft handschrift, detaillering, kleur en materiaal in de uitwerking samenhang behoeven en welke juist niet. Ieder kleur verbeeldt een samenhangende opgave. Iedere opgave betreft meerdere gebouwen. De opgaven bestaan geen aaneengesloten veld, maar wisselen om en om positie. Bij voorkeur wordt iedere opgave aan één architect toebedeeld. (Als dit praktisch onmogelijk of ongewenst is, kunnen de verschillende opgaven worden vertaald in bijvoorbeeld verschillende varianten metselwerk).



voorbeelden materialenpallet (huidige Sphinxmuur)



korrelkaart

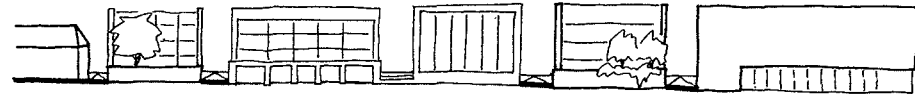
bijzondere plekken en aansluitingen.

Op een paar plekken worden de oost west lopende straatmuren omgevouwen. Dit gebeurt aan de Frontensingel en langs de Maagdendries. Zo wordt de rand van de Sphinx gemarkeerd met het materiaal dat nu ook het beeld van de rand bepaalt. Het metselvlak van 4 lagen zorgt voor de continuïteit. Balkons, serres en loggia's worden waar nodig incidenteel toegevoegd; het vlak blijft dominant. Het daklandschap daarboven (1 laag, alleen op de hoek 2 lagen) ligt net als elders 3 meter terug ten opzichte van het gevelvlak.

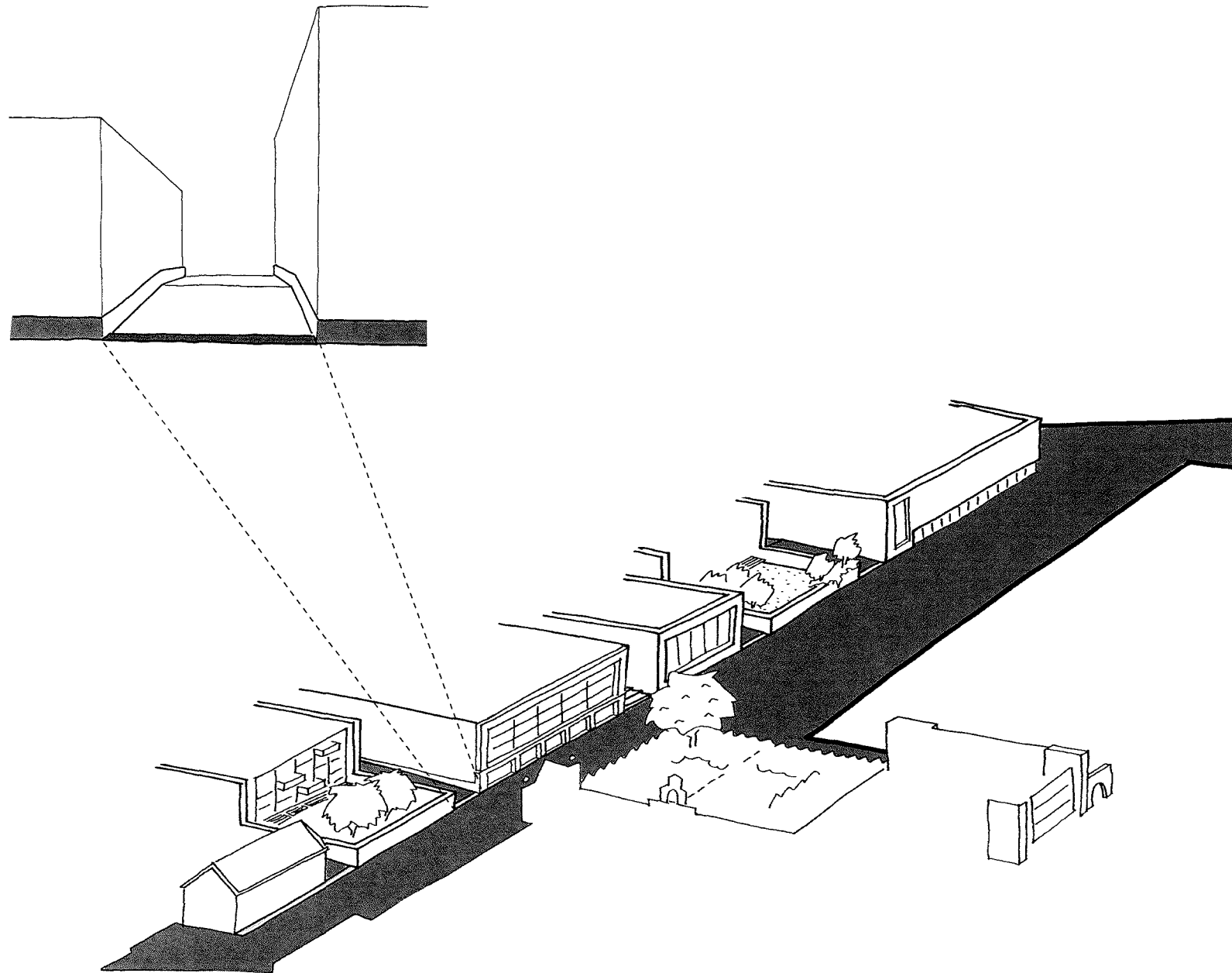
Ook aan het plein in het midden van het woondek zijn de metselvlakken omgevouwen, maar wit gekeimd. Hierdoor licht het plein op als een bijzondere ruimte. Het wit vormt een echo van de Eiffel. De gevels zijn vlak en statig, om het openbare karakter en de pleinruimte te benadrukken. Indien hier buitenruimtes voor de woningen nodig zijn worden die gesitueerd achter het gevelvlak. Aan het plein liggen entrees tot de woningen c.q. de woonblokken.

Ook langs het Eiffelplein worden de noord zuid lopende tuingevels van de woonblokken geconfronteerd met een majeure openbare ruimte. Het is vergelijking met de Frontensingel echter meer een binnenrand dan een buitenrand. Hij heeft een transparanter karakter, door de perforaties bij de routes, de afwisseling van tuinen en gebouwen, en de opener gevels. De samenhang ontstaat door alle verschillen in één lijn te plaatsen. Gebouwen die direct aan het Eiffelplein staan, kunnen vanaf daaraf worden ontsloten. Gebruik als woon/werkruimte is dan aan te bevelen. Bij de gebouwen aan het Eiffelplein worden eventuele privé buitenruimtes achter het gevelvlak gesitueerd.

Tuinmuren en gevel(randen) hebben hetzelfde materiaal: metselwerk op een voet van natuursteen.



schema wand Eiffelplein



impression west wand Eiffelplein



Eiffel, Mouleurs, koppelstuk.



uitgangspunten.

Binnen het BKP Sphinx neemt het noordwestelijke gedeelte, waar ook de Eiffel en de Mouleurs deel vanuit maken, een aparte positie in. Het hergebruik van de monumentwaardige gebouwen speelt een centrale rol. Er is een concentratie van publieksgeoriënteerde functies gedacht (bijvoorbeeld retail). Het programmatisch concept is hier echter nog niet uitgekristalliseerd; er ligt nog geen V.O. Stedenbouw als grondslag. Het BKP beperkt zich daarom tot de vertaling van de uitspraken uit het Sferenplan, in uitspraken die de beeldkwaliteit betreffen, los van de definitieve programmatische invulling. De uitspraken zijn daarom globaler dan in de rest van dit BKP. Ze betreffen vooral de gewenste omgang met de monumentale gebouwen.

Uit het Sferenplan worden de volgende uitgangspunten afgeleid.

Stedenbouwkundig zijn twee zaken leidend: de continuïteit van de contour aan de buitenzijde, en de continuïteit van het Eiffelplein aan de binnenzijde. Beiden dragen de herkenbaarheid van het Sphinxgebied als herkenbare entiteit in de stad.

In de uitwerking moet daar nog aan worden toegevoegd: de openbare koppeling door middel van een doorgang, koppelstuk en zichtlijn tussen enerzijds het Bassin en de Boschstraat en anderzijds het Eiffelplein.

Architectonisch uitgangspunt is om recht te doen aan de monumentwaardigheid van de Eiffel en de Mouleurs, en aan de ensemblewaarde van het gehele complex.

Bij het eventueel toevoegen van nieuwe gebouwen of constructies is een ontspannen nevenschikking tussen oud en nieuw het streven.

Respect voor de constructieve en architectonische integriteit van de gebouwen is leidend, evenals respect voor het "patina" van de tijd.

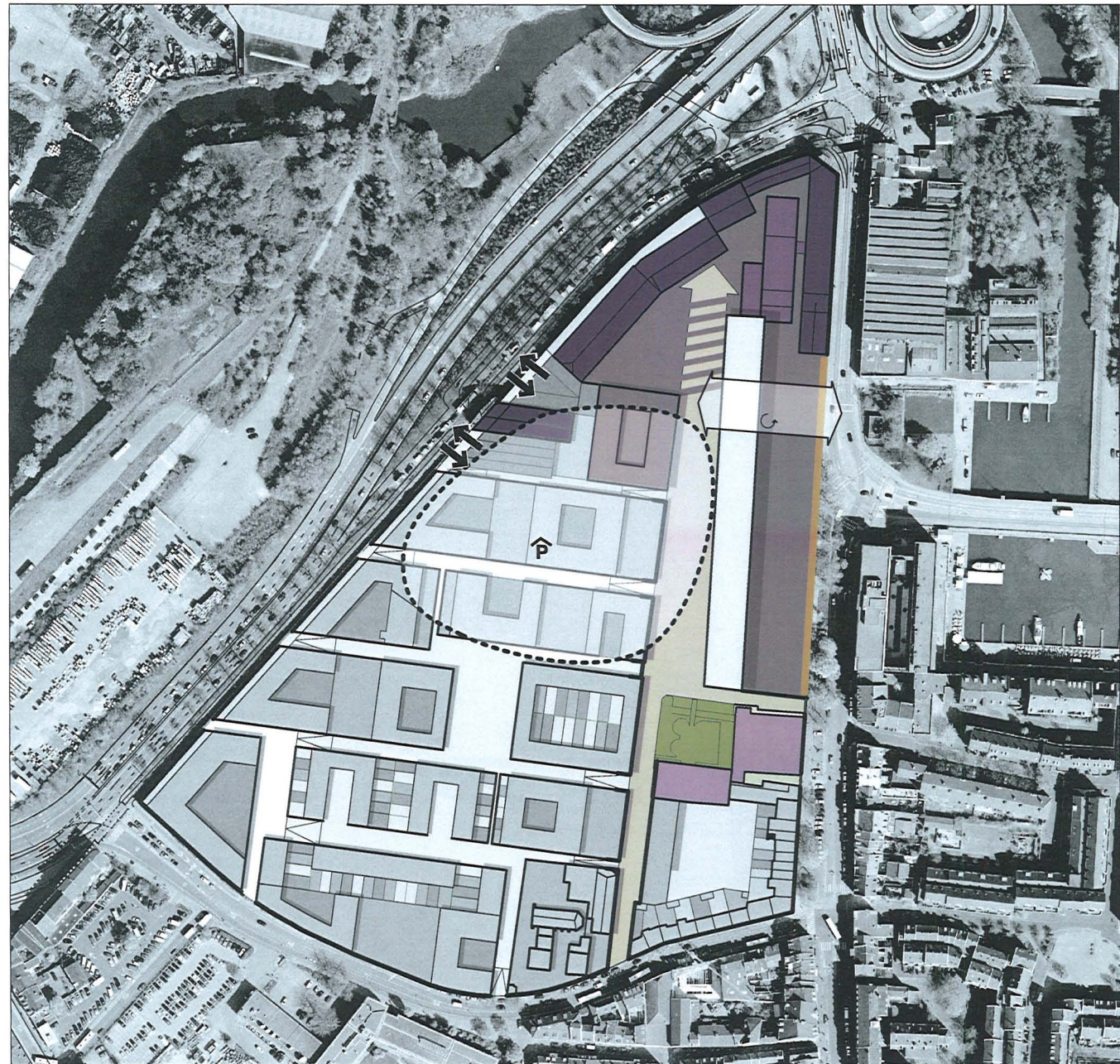
De uitgangspunten voor de Beeldkwaliteit worden achtereenvolgens voor de Eiffel, de Mouleurs en voor het koppelstuk tussen Bassin en Eiffelplein beschreven; achtereenvolgens:

- de huidige beeldkwaliteit (structuur & karakteristiek);
- de gewenste beeldkwaliteit (structuur & karakteristiek);
- de guidelines / richtlijnen voor eventuele ingrepen.

Afwijkingen van deze guidelines zijn mogelijk als hierdoor een beter totaalbeeld (ook programmatisch) ontstaat. Afwijkingen moeten wel voldoen aan het Sferenplan, en aan de bovenstaande principes (stedenbouwkundig, architectonisch). Afwijkingen vereisen instemming en/of advies van het Kwaliteitsteam.

Legenda

-  Mouleurs
-  Eiffel
-  te handhaven
-  eventueel te handhaven
-  zoekruimte retail/ openbare ruimte
-  Eiffelplein
-  groen plein
-  publieksfuncties in rooilijn
-  indicatie voortzetting Eiffelplein
-  indicatie koppelstuk
-  indicatie verticale koppeling
-  mogelijke ontsluiting (vracht)auto's
-  indicatie parkeergarage bezoekers (ondergronds)



indicaties noordelijk plandeel

Eiffel.

huidige situatie.

De huidige uitstraling van het Eiffelgebouw is eenvoudig en robuust. Het gebouw vertoont een bijna autistische repetitie. Het oogt industrieel, zwaar en massaal (niet gewichtloos, het is geen "zwevende balk").

Het laat naar alle kanten eenzelfde gezicht zien, het heeft geen voor- en achterkant.

Het vertoont geen verfijnde architectuur of design, maar is pragmatisch en utilitair. Daarin wijkt het af van vergelijkbare gebouwen zoals de voormalige Philips gebouwen in de Strijp (Eindhoven) of de van Nelle fabriek in Rotterdam. Het is onduidelijk hoe de hoogbouw op de grond staat. Hij heeft geen "voet", geen gevel op maaiveld, maar zit vastgeketend aan de uitgestrekte fabriekshallen op de begane grond.

Doordat het gebouw wit is contrasteert het met de donkere kleurstelling van de omgeving. Het licht op als een landmark, van dichtbij en van veraf. Het ritme van de donkere vensteropeningen tekent zich scherp af. 's Avonds klapt het beeld om: een ritme van lichte ramen in een duister volume.

Door het wit tekent zich ook het reliëf van de gevel (kolommenstructuur met gekeimd metselwerk) af in het strijklicht.

Het gebouw heeft met zijn sporen van verwerking en verkleuring een sterk patina. De lichte onregelmatigheden in het gevelvlak en de vensterindelingen nuanceren de hardheid van de hoofdopzet.

Al met al is het van oudsher een vreemde eend in de binnenstad. Daaraan ontleent het een ijzersterke herkenbaarheid.

gewenste situatie.

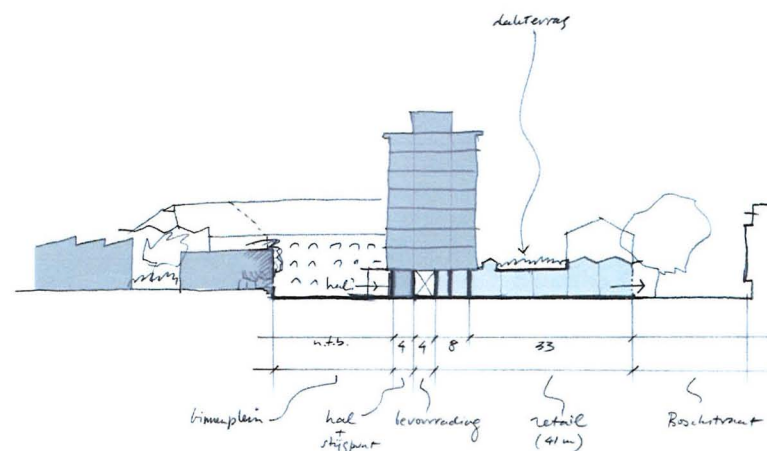
Het is gewenst de constructieve en architectonische integriteit van het gebouw te respecteren en het geschikt te maken voor (meervoudig) toekomstig gebruik.

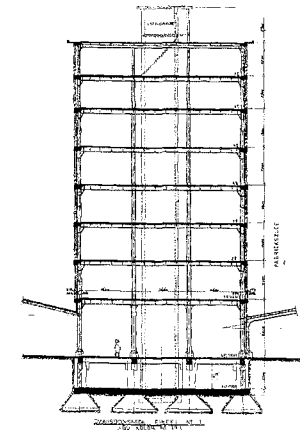
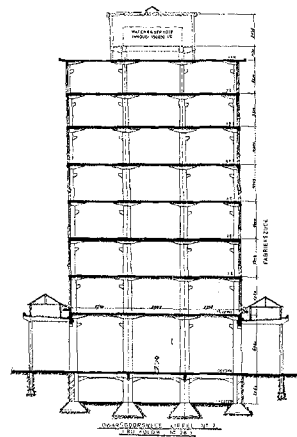
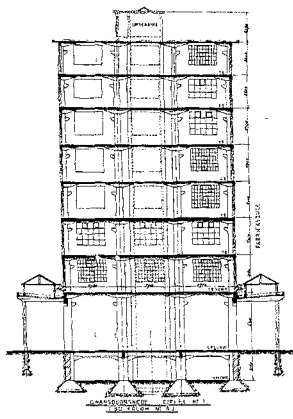
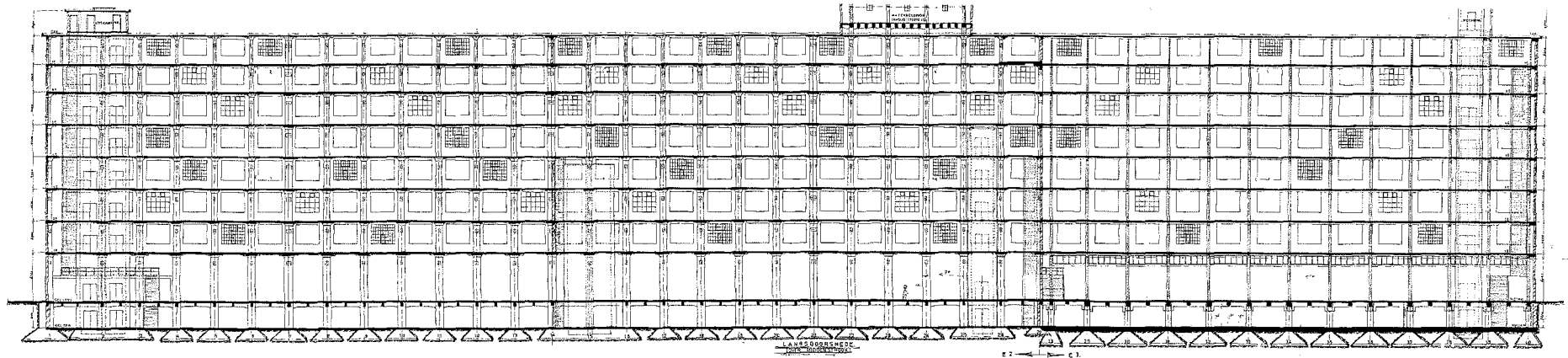
Het gebouw moet in zijn vreemdheid en authenticiteit behouden blijven als een sterk landmark, als een "objet trouvé" in de binnenstad. Het moet geen "gewone woonflat" worden.

De ruigheid, de stoerheid en het patina moeten worden gerespecteerd: geen design (toeters en bellen) toevoegen.

Het mag een beetje geheimzinnig blijven wat zich aan de binnenkant van de hoogbouw afspeelt (distinctie, niet alles meteen onthullen).

Binnen deze voorwaarden moeten creatieve oplossingen worden gevonden voor tal van functionele en bouwtechnische problemen.





guidelines / richtlijnen.

Ten behoeve van nieuwe publieksgerichte functies (bijv. retail) komt er een nieuwe gevel aan de Boschstraat, ter vervanging van de huidige gesloten muur.

De nieuwe gevel moet een grote maat hebben (7 meter = de hoogte van de bestaande poort). Hij moet robuust en monumentaal zijn, een indirecte verwantschap hebben met de andere Boschstraatgevels (bijvoorbeeld steen en glas als materiaal). Hij moet een stevig frame bieden voor gecontroleerde reclame-uitingen.

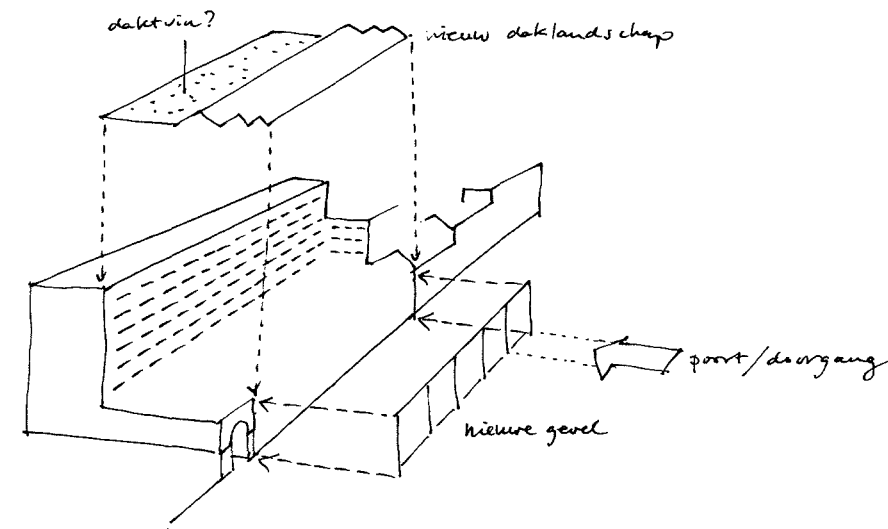
Het dak tussen de nieuwe Boschstraat gevel en de Eiffel moet hoogwaardig worden vormgegeven, in overeenstemming met de rest van het dakenlandschap: plastisch, gevouwen, fijnmazig, repetitief, herinnerend aan het industriële verleden. De onderste lagen van de Eiffel kijken er op de oostzijde immers rechtstreeks op uit. Terrassen of daktuin(en) voor die woningen behoren tot de mogelijkheden.

Gebouwde voorzieningen voor de bevoorrading (inrijstraten, laad- en losperrons, toegangspoorten, etc.) worden onzichtbaar weggewerkt en overdekt.

De Eiffel staat aan de westzijde over zijn volle lengte met zijn voet op het maaiveld, met (meerdere) toegangen naar de verdiepingen en passende functies aan het Eiffelplein. Geen uitstulpingen of toevoegingen.

De ontsluiting (liften, trappen, galerijen) en de privé buitenruimtes van de appartementen krijgen een plaats in overeenstemming met de bestaande bouwstructuur, het liefst aan de binnenzijde. Er worden bij voorkeur geen toevoegingen of uitsteeksels gemaakt.

Ga niet alles schoonpoetsen, laat de sporen van de tijd zien.



indicatie ingangen Eiffel



impressie nieuwe gevel Boschstraat

Mouleurs.

huidige situatie.

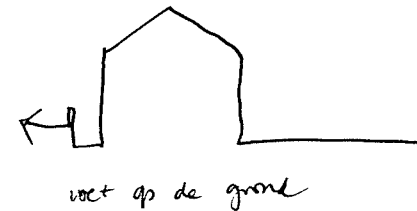
De Mouleurs gebouwen zien er uit als grote "stenen schuren". Ze maken een indruk van zwaarte door de gesloten vlakken met kleine boogvensters, en door de enorme dakvlakken met pannen.

Ze hebben iets archetypisch, ze zijn niet "modern" en veel aardser dan de Eiffel.

De doorsnede laat een duidelijke stapeling zien van een kelder met stenen gewelven, een begane grond en verdiepingen met gietijzeren kolommen en cassetteplafonds, en een zolder met grote houten spanten.

Het gebouw staat van oorsprong stevig en autonoom op de grond; later zijn er ad hoc andere gebouwdelen tegenaan geknutseld: de glasstraat van Avenue Adolphe aan de voet, en gebouwen van staal en steen op de koppen. Samen bepalen de gebouwen het gezicht van de Sphinx aan de noordzijde.

Ze representeren het relatief ruige karakter van dit deel van de stad. Ze vormen een kenmerkende binnenstadsentree. Daarbinnen zijn gebouw 34 en 35 aan de Boschstraat bouwtechnisch overigens in zeer slechte staat.



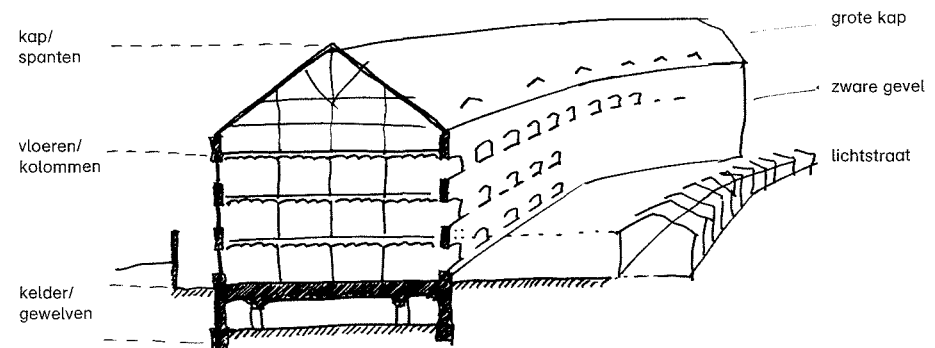
gewenste situatie/ beeldkwaliteit.

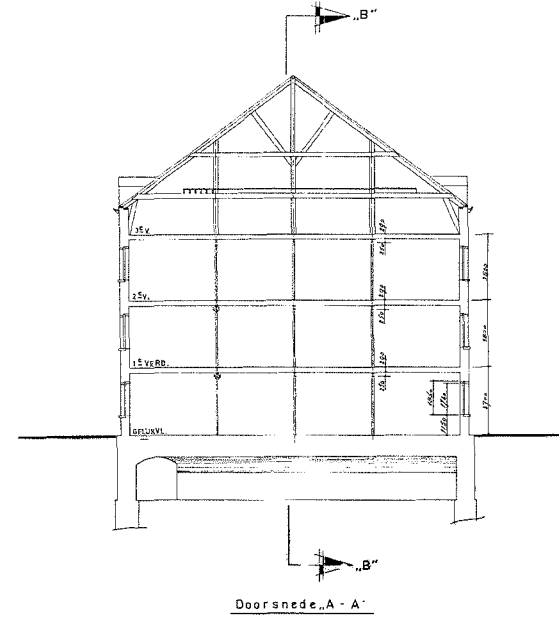
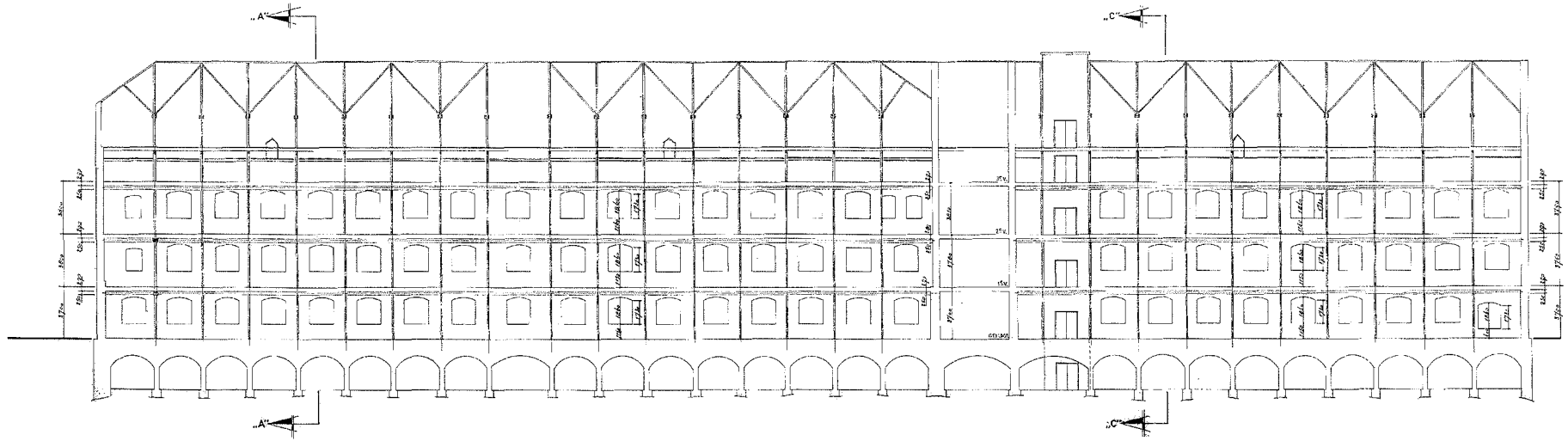
De oorspronkelijke autonomie van de volumes en hun zwaarte moet herkenbaar blijven.

De gebouwen moeten duidelijk waarneembaar "op de grond staan"; dit geldt met name in het zicht van het Eiffelplein (lengterichting).

Nieuwe of bestaande toevoegingen aan de voet of op de koppen van de gebouwen zijn denkbaar, bij voorkeur van staal, glas, hout en/of steen. De glasstraat (Avenue Adolphe) is wellicht bruikbaar als arcade/droogloop naar het plein of als galerie annex passage naar eventuele aangeklijkte gebouwen.

De inpassing van nieuwe functies binnen de gebouwen vraagt om zorgvuldig maatwerk. De kelders, de begane grond, de verdiepingen en de zolder vragen ieder om een andersoortige invulling.





Doorsnede „A - A“

guidelines/ richtlijnen.

Het verdient aanbeveling om binnen de gebouwen grote ruimtes ("lofts") te creëren, waarbinnen de gietijzeren kolommen en cassetteplafonds, resp. de spanten en de dakvorm goed tot hun recht komen.

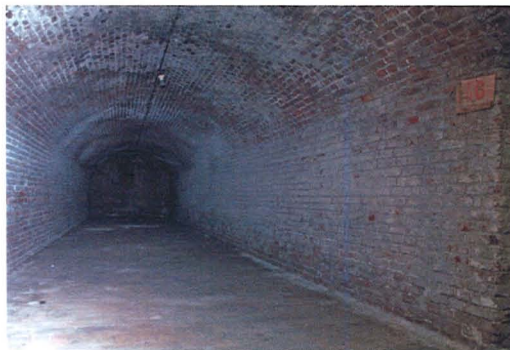
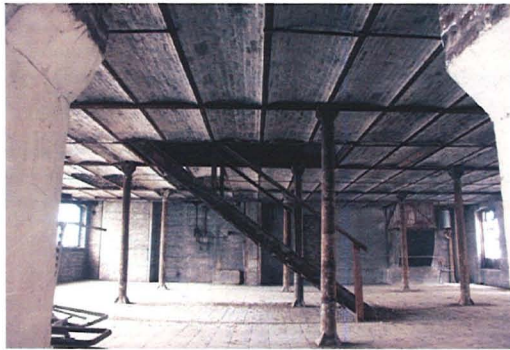
De bestaande vloervelden en draagconstructie worden zo min mogelijk aangetast: zij verlenen de gebouwen hun karakter.

Nieuwe ontsluitingen (trappen liften etc) worden bij voorkeur binnen het volume gehouden: liefst geen uitbouwen, toevoegingen of uitstulpingen.

Aan de kant van de Frontensingel moet de fabrieksmuur op enigerlei wijze worden opgenomen in het ontwerp.

Op de noordoostpunt moet rekening worden gehouden met de toekomstige situatie volgens het Masterplan Belvédère, met een verlegde Noorderbrug en een verkeersluwe Boschstraat: het complex kan daar te zijner tijd een voorkant krijgen.

Vanuit beeldkwaliteit is het gewenst van de gebrekkige gebouwen 34 en 35 tenminste de huidige gevels aan de Boschstraat te handhaven, of door een gelijk(w)aardige gevel te vervangen. Samen met de gevels van de Timmerfabriek zijn ze beeldbepalend voor de "industriële" entree/ poortwerking naar de binnenstad.



impressie Mouleurs gebouwen

het koppelstuk.

huidige situatie.

In het gebied tussen de Eiffel en de Mouleurs speelt zich een complexe botsing van bouwmassa's, stijlen en sferen af.

De monumentwaardige gebouwen van de Eiffel en de Mouleurs raken elkaar bijna. Ze zijn in de loop van de tijd een elkaar geknutseld; alle tussenruimtes zijn overdekt geraakt. De gebouwen zijn niet meer afzonderlijk herkenbaar. Er is een hybride en onoverzichtelijke situatie ontstaan, die desoriënterend werkt.

Tegelijkertijd herbergt juist dit gedeelte ook verrassende contrasten en verborgen charmes: van donkere grotten tot lichte stalen kathedralen. In potentie bevindt zich hier het mooiste en spannendste gedeelte van het Sphinxterrein.

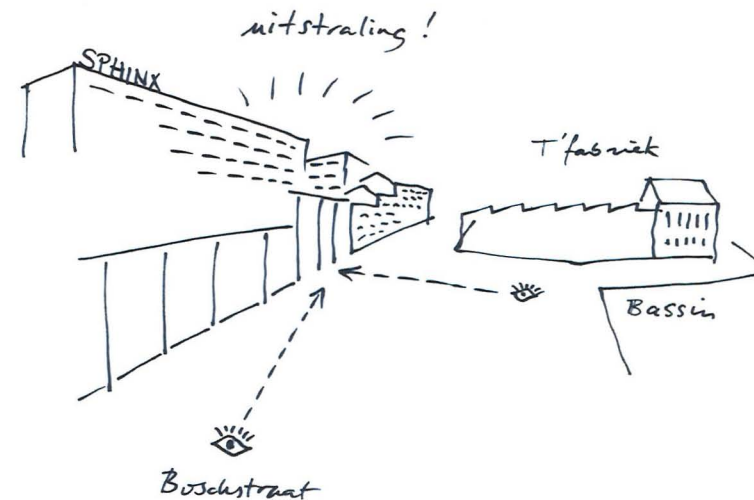


gewenste situatie.

In dit deel van het Sphinx terrein is het dringend gewenst om meer structuur, overzicht en herkenbaarheid aan te brengen.

Zo kunnen ook de spannende confrontaties en verborgen charmes zichtbaar worden gemaakt. Er moet een open ruimte worden gemaakt, als onderdeel van het Eiffelplein, van waaraf je de verschillende gebouwen kunt overzien. Daarnaast moet er een open verbinding worden gelegd tussen enerzijds de Boschstraat en het Bassin en anderzijds het Eiffelplein, met logische loop- en zichtlijnen. Dit is van doorslaggevend belang voor de levensvatbaarheid van publieksgerichte functies (retail) binnen het Sphinx terrein. Ook moeten er logische verbindingen komen tussen de begane grond, de verdiepingen en de kelderetages (parkeergarage). Deze verbindingen worden samen het "koppelstuk" genoemd.

De verbinding moet worden vormgegeven als openbare ruimte: hij is niet alleen nodig voor de publieksfuncties, maar ook voor de toegankelijkheid van het woongebied. Bij de materialisering, maar ook bij het beheer (toezicht, openstelling) moet daar rekening mee worden gehouden.





impressie tussen Eiffel en Mouleurs

guidelines/ richtlijnen.

Het koppelstuk moet een logische, aantrekkelijke routing hebben.

Het vraagt om een duidelijk gemarkeerde entree of poortwerking aan de Boschstraat/Bassin.

Een "doorbraak" door de onderbouw van de Eiffel moet gebeuren met respect voor de architectonische en constructieve integriteit van het gebouw.

Het moet de monumentaliteit van het complex "terugplaatsen in de stad" (bijvoorbeeld door een opengewerkte constructie en/of "galleria").

Het ontwerp moet verlokken en spanning opbouwen, door middel van een goede opeenvolging van ruimtes die een eigen karakter hebben en via zichtlijnen met elkaar verbonden zijn. Je hoeft niet per se alles in één klap te overzien.

Naast de openbare ruimte van het koppelstuk kunnen er andere routes (galerijen, arcades, atria etc.) worden gerealiseerd, eventueel inpandig en afsluitbaar.

Vanuit het koppelstuk liggen er logische en overzichtelijke verbindingen met de publiek toegankelijke ruimtes die (eventueel) op de verdiepingen of op kelderetages zijn gesitueerd.

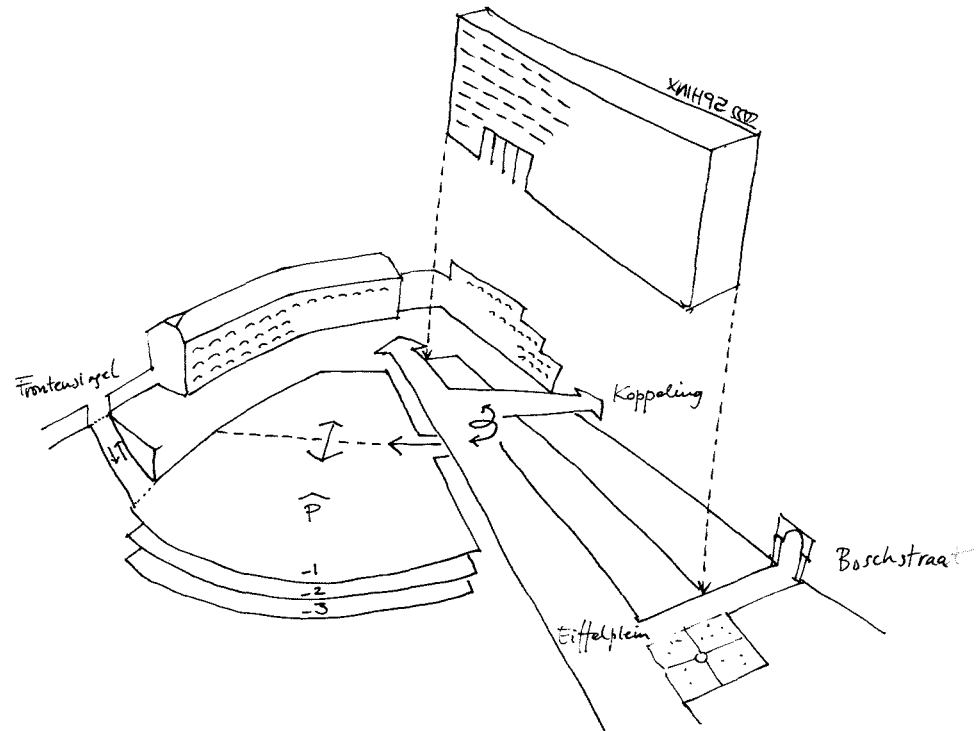
Deze ruimtes maken integraal deel uit van de publieke ruimte van de stad en moeten met even veel zorg en kwaliteit worden vormgegeven en ingericht.

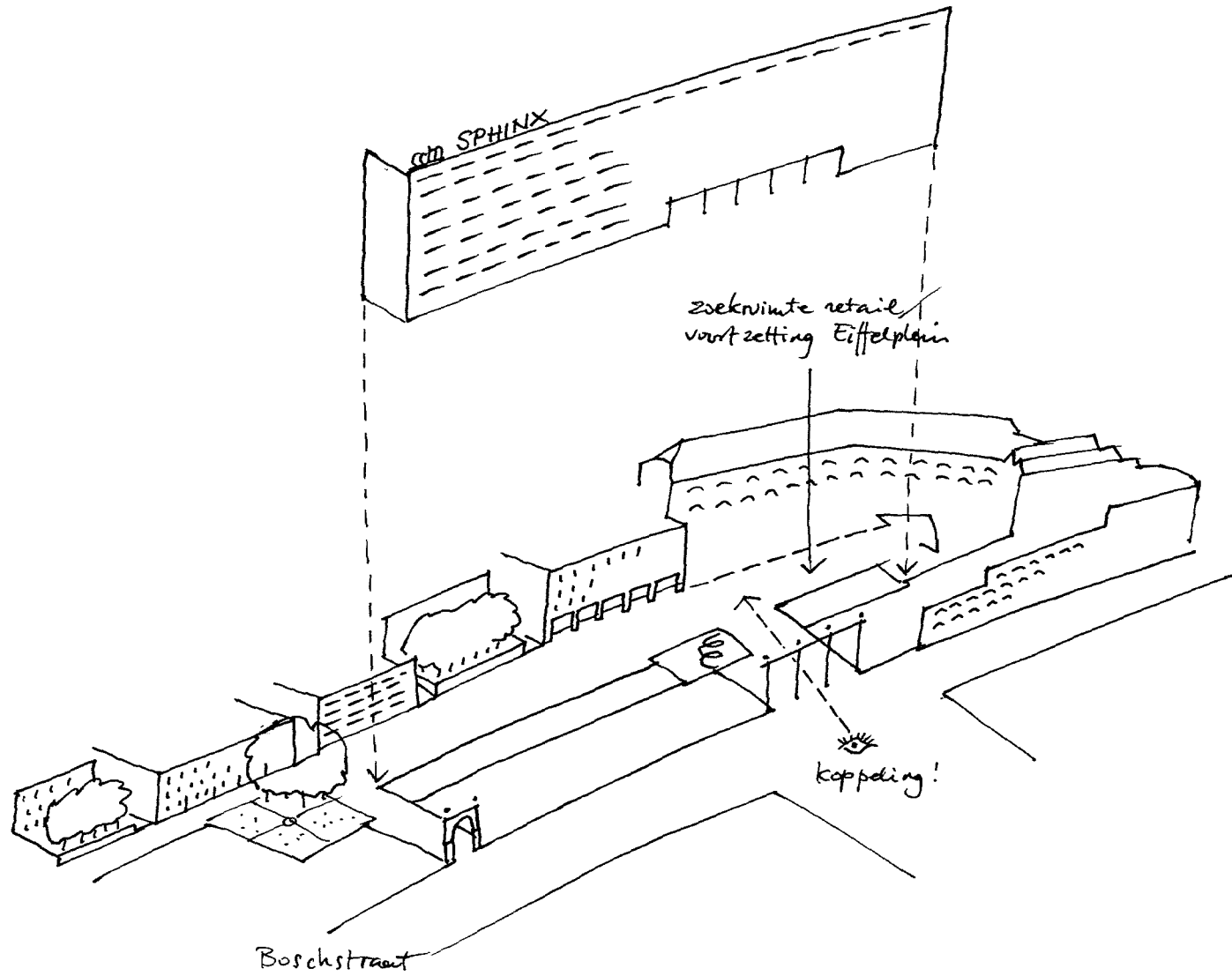
In de ondergrondse wereld moet zoveel mogelijk daglicht doordringen. Hier kunnen dubbele hoogtes en vides worden toegevoegd, voor het ruimtelijke effect, het overzicht, de oriëntatie en de sociale veiligheid.

Het streven is om de verschillen tussen de bestaande gebouwen en sferen te laten spreken (nevenschikking), en zo min mogelijk commerciële styling of design toe te voegen.

De rustig vormgegeven openbare ruimte houdt de sferen en gebouwen bijeen.

De attractiewaarde van het complex en het koppelstuk kan plaatselijk worden verhoogd door intense kleur- en materiaalinterventies, zonder de bestaande karakteristieken te overwoekeren.





indicatie ingrepen koppelstuk



openbare ruimte.

straten, pleinen, tuinen, hoven.

Het stelsel van straten, stegen en pleinen heeft een duidelijke opzet met subtiële variaties. De breedtes variëren van steeg (6 meter) tot brede autovrije speelstraat (12 meter). Soms kijken gebouwen net met een hoek in de lengte van de oost west routes. In het midden is een pleinruimte opgenomen als centraal herkenningspunt. Het plein vertakt zich met dwarsstegen en uitlopers in de omgeving. Hellingbanen en traptreden maken duidelijk dat men een bijzonder gebied betreedt.

Alle buitenruimtes worden met één materiaal bestraat: een raster van kleine granietkeitjes, reikend van gevel tot gevel. De kleur is donker, verwant aan de straalmuren, zodat het dwarsprofiel een eenheid vormt. De straatjes worden gevrijwaard van los geplaatst straatmeubilair. Straatverlichting, naam- en verkeersborden hangen aan de bebouwing. Banken maar ook schakelkasten etc. zijn in de muren c.q. in de bebouwing opgenomen.

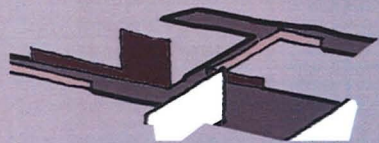
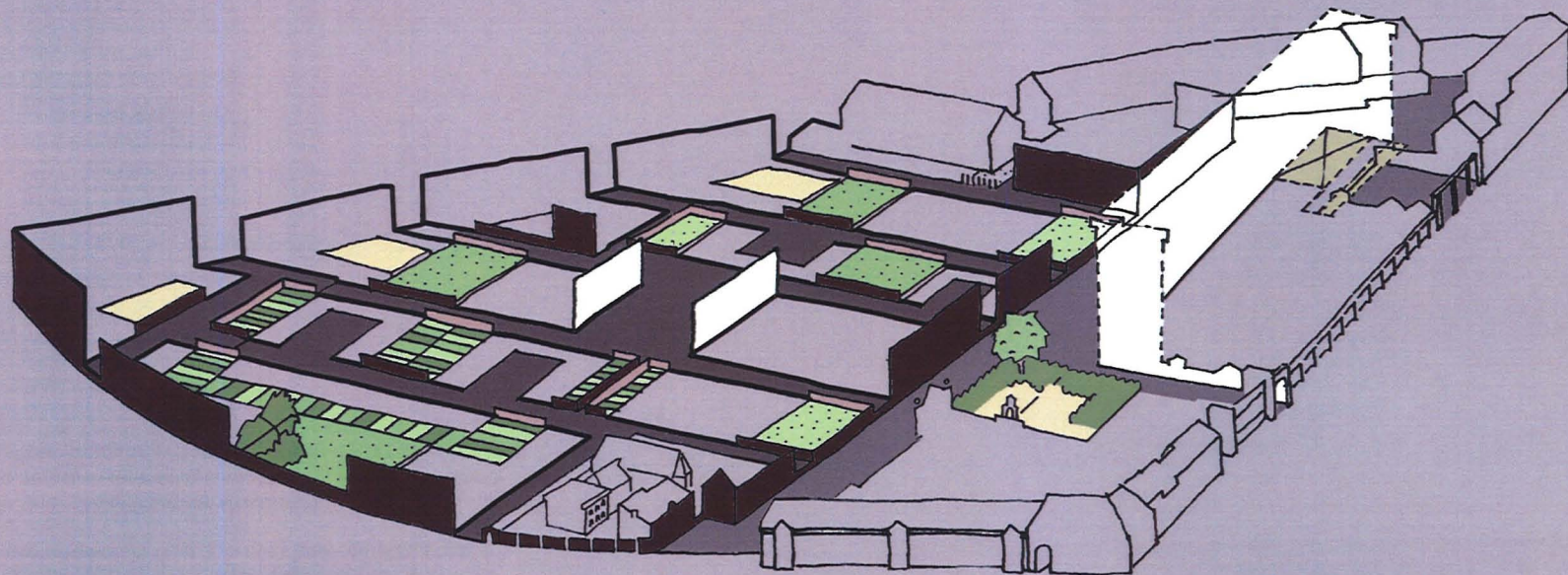
De inrichting van de tuinen en hoven kan per deelproject worden bepaald. Tussen de appartementengebouwen liggen collectieve tuinen, die worden beheerd door de aangrenzende v.v.e.'s. Bij de grondgebonden woningen worden privé tuinen uitgegeven.

Alle tuinen worden ingekaderd door muren, die onderdeel zijn van de architectuur.

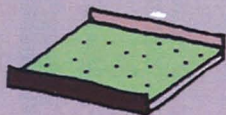
In elke collectieve tuin wordt tenminste één grote boom geplant, die tot volle wasdom kan komen en waarvan de kruin vanaf de straat zichtbaar is. De inspiratie voor de tuinen en hoven is onder meer afkomstig van de huidige voorhof bij de showroom van de Sphinx.



huidige voorplein showroom Sphinx



openbaar, bestraat



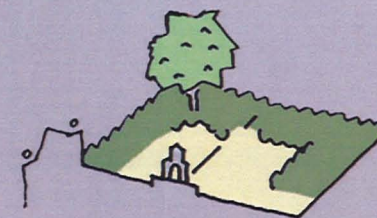
collectieve tuin (vwe)



prive tuinen



binnenhoven/ atria



openbaar groen

levendigheid.

Binnen de Sphinx bestaan twee sferen: enerzijds de levendige rand langs de Boschstraat en het noordelijke gedeelte van Eiffel, Mouleurs en koppelstuk, waar de publieksfuncties zijn geconcentreerd; en anderzijds het meer verstilde woongebied in het westen. Het Eiffelplein vormt het intermediair tussen beiden.



Het gebied moet voor beide doelgroepen – bewoners en bezoekers/passanten – aantrekkelijk en sociaal veilig zijn.

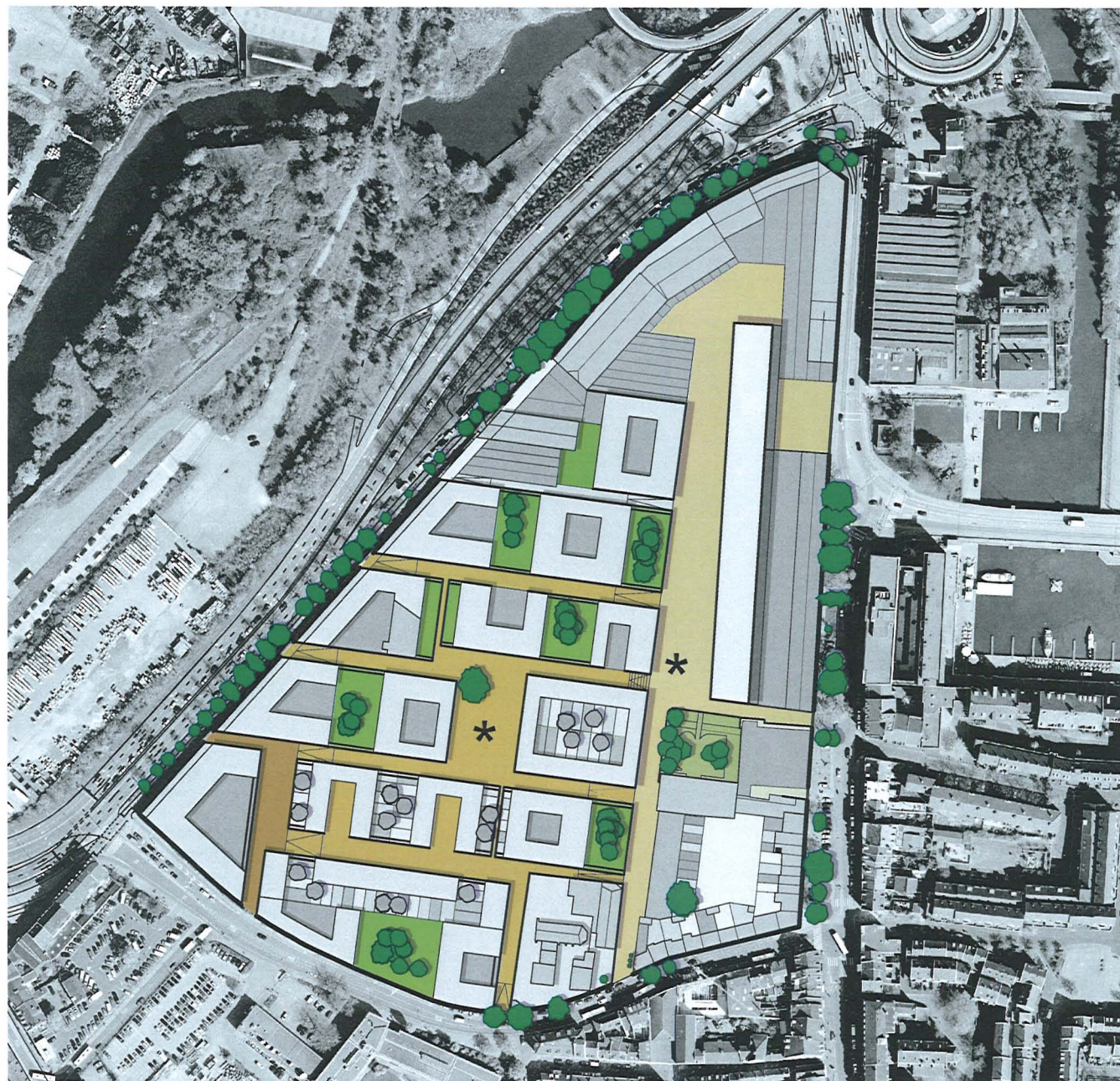
In het noordelijk deel zorgen de publieksfuncties op de begane grond (en eventueel op de verdiepingen en in de kelderetages) overdag voor voldoende va-et-vient. Het zorgt voor levendigheid en “ogen op straat”. Voor een evenwichtig functioneren is het nodig dat er op (een deel van) de verdiepingen *gewoond* wordt: er mag 's avonds geen doodse situatie ontstaan.

In het meer verstilde woongebied zorgt de evenwichtige verspreiding van duidelijk herkenbare adressen (entree's) langs de straten voor voldoende leven en sociale controle. Omdat de gebouwen om en om ten opzichte van elkaar zijn verschoven (het dambordpatroon) zijn er overal ramen die op de straten uitkijken.

De openbare ruimte is overal helder afgebakend.

Legenda

-  Eiffelplein ca. 46,40m + NAP
-  woondek ca. 47,40m + NAP
-  woondek ca. 48,40m + NAP
-  collectieve tuin afsluitbaar
-  openbaar groen
-  binnenhoven / atria
-  privetuinen
-  zit/spel integreren in muur
-  * bijzonder (speel)object



overzichtskaart openbare ruimte

toegankelijkheid voetgangers.

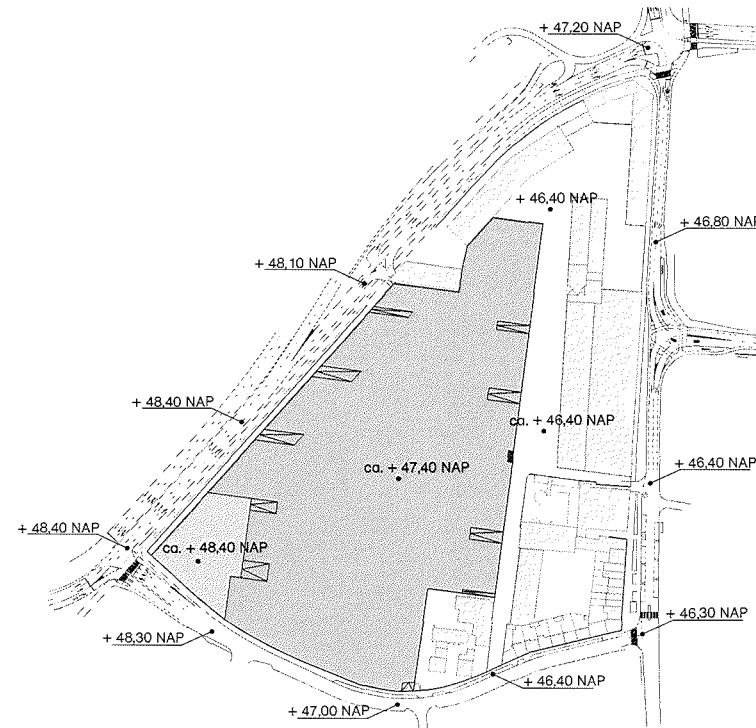
Het woongebied is vanuit de randen gelijkmatig toegankelijk; de straten liggen op een relatief korte afstand van ca. 40 meter uit elkaar. Vanuit de straten is er een duidelijke oriëntatie op de Frontensingel of op het gebouw van de Eiffel.

Door de hoogteverschillen geleidelijk op te lossen blijft de visuele transparantie in stand. Het Eiffelplein ligt op hetzelfde niveau als de Boschstraat (46,40 m. + NAP).

Het peil van de Frontensingel ligt grotendeels 2 meter hoger (48,40 m. + NAP). Het hele woongebied ligt daar tussen in bij voorkeur op 47,40 m. en zeker niet hoger dan 47,80 m. +NAP.

De hoogteverschillen worden overbrugd d.m.v. zeer geleidelijke hellingbanen. Maatgevend zijn de hellingshoeken ten behoeve van toegankelijkheid door gehandicapten. Ook nooddiensten en bedieningsverkeer kunnen daar gebruik van maken.

Op één plek is een trap toegepast in plaats van een hellingbaan: in de straat/steeg die direct in het blikveld ligt van de monumentale toegangspoort vanaf de Boschstraat. Het is een ruimtelijke markering van het hoogteverschil, het benadrukt de bijzonderheid van dit woongebied.



fietsers en brommers.

Het doorgaande verkeer van fietsers en brommers vindt zijn weg buiten de randen van het gebied; via Boschstraat, Maagdendries en Frontensingel. Het enigszins afgeschermd karakter van het gebied maakt duidelijk dat de (brom)fietsende passant er niets te zoeken heeft.

Wel is het gebied als geheel van alle kanten goed bereikbaar voor de fietsende bewoner. Ieder appartementenblok heeft een fietsenbergsplaats, opgenomen in het blok en/of in de "dubbele" muren. De openbare ruimte moet niet vol komen te staan met gestalde of neergekwakte fietsen.

De enige potentiële doorgaande route, in het verlengde van de toegangspoort aan de Boschstraat, is onderbroken door er een aantal traptreden in op te nemen. Hiermee wordt de mogelijke doorgaande (brom)fietsers ontmoedigd.

Het Eiffelplein en toeleidende routes moeten worden beschouwd als fiets toegankelijk ook voor bezoekers.

Met de uitwerking van het retailgedeelte in het noordelijke deel van de Sphinx zal t.z.t. ook de aanrijroute en stallingruimte van fietsers naar de commerciële functies uitgewerkt moeten worden.



- fietstoegankelijk voor bewoners (geen doorgaande route)
- ↔ doorgaande route geknipt
- fietstoegankelijk ook voor bezoekers

auto's, parkeren, nood- en hulpdiensten.

De hele woonbuurt is in principe autovrij. Onder het woondek zijn voor de bewoners een drietal parkeergarages voorzien, grotendeels gecompartmenteerd en gekoppeld aan de afzonderlijke woonblokken. Van hieruit kan men per auto zijn woning rechtstreeks bereiken. De in- en uitritten van deze garages liggen aan de Maagdendries (twee) en aan de Frontensingel (één).

Voor de bezoekers van de bewoners, en voor degenen die de retail in de Sphinx en de rest van de binnenstad willen bezoeken, komt er een aparte, grote en publiekstoegankelijke parkeergarage. Deze ligt in het noordelijk deel van het gebied. De in- en uitrit ligt aan de Frontensingel; de in- en uitgang voor voetgangers ligt aan de westzijde, gekoppeld aan de Eiffel en aan de Boschstraat.

Het noordelijk deel van de Frontensingel wordt in twee richtingen berijdbaar gemaakt (los van de aanlanding van de Noorderbrug).

Binnen het woongebied zijn de straat/stegen wel toegankelijk voor nood- en hulpdiensten (brandweer, ambulance, politie, reiniging), voor verhuistransporten, bevoorradings- en onderhoudsdiensten, en voor taxi's. De toegang tot de straten is gereguleerd met een verzinkbare paal, zoals die elders in de binnenstad van Maastricht ook wordt toegepast.

Het interne stratennet biedt voldoende ruimte voor de vereiste draaicirkels en boogstralen.

Het huisvuil wordt per appartementenblok in containers verzameld.

Het huisvuil van de grondgebonden woningen wordt verzameld in een ondergrondse opvang (één per 25 woningen), op maximaal 150 meter van de woning. In de uitwerking van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met een door vuilniswagens te volgen parcours langs de verzamelpunten. In de directe omgeving van het Sphinxterrein moet een plek worden gevonden voor een milieuperron.



- indicatie entrees bebouwing bebouwing
- vuilnisroute
- toegankelijk voor hulpdiensten
- × niet toegankelijk voor hulpdiensten
- P parkeergarage (hoofd)
- P parkeergarage
- ↔ in-/uitgang parkeren
- E expeditie
- ↔ in-/uitgang expeditie

speelgelegenheid.

De hele woonbuurt "Sphinx" moet voor alle leeftijdscategorieën een aantrekkelijk woonmilieu bieden; dus ook voor kinderen. Het autovrije en enigszins afgeschermd karakter maakt het mogelijk kinderen overal veilig en ontspannen buiten te laten spelen. Het stelsel van straten, stegen, plein en tuinen vormt een afwisselend en avontuurlijk geheel. Er worden zo min mogelijk aparte werktuigen en apparaten ("wipkippen") toegevoegd; de omgeving moet uit zichzelf aantrekkelijk zijn om in te spelen. Voor de allerkleinsten (tot 4 jaar) bieden de collectieve tuinen tussen de appartementen een afgeschermd speelgelegenheid. Deze tuinen zijn voor de omringende bewoners toegankelijk, en via poortjes, hekken en/of trap treden ook voor andere bewoners uit het gebied. Deze tuinen kunnen 's avonds, of op andere tijdstippen waarop dat gewenst is, worden afgesloten. Als de tuinen in eigendom en beheer zijn bij de VVE's van de aangrenzende bouwblokken, dan moeten er afspraken gemaakt worden over het al dan niet toelaten van dit beperkt openbare medegebruik. Voor iets oudere kinderen biedt het autovrije stelsel van openbare ruimtes voldoende speelgelegenheid. In de "dubbele" muren, die de openbare ruimte begeleiden en de tuinen afschermen, kunnen speelaanleidingen (fontein, klim- en zitgelegenheid, zandbak?) worden geïntegreerd. Op strategische plekken (het Eiffelplein, het pleintje in het midden van de woonbuurt) is er plaats voor een bijzonder element of kunstwerk in de openbare ruimte, dat ook de speelmogelijkheden vergroot; bijvoorbeeld een fontein (zoals op de Charles Voscour). Zij dienen het algemene doel van verfraaiing der openbare ruimte.



- 0-4 jaar
collectieve tuin afsluitbaar
- 4-12 jaar
autovrij speelruimte op straat
- integreren zit/spel aanleiding
in muur
- * bijzonder object

kunst in de openbare ruimte.

Beeldende kunst en stedenbouw zijn twee disciplines, die aan elkaar verwant zijn, die elkaar moeten respecteren en iets voor elkaar kunnen betekenen, zonder ze met elkaar te vermengen. Het stedenbouwkundige plan is *gastheer* voor de beeldende kunst: het nodigt uit en biedt de beeldende kunst een prikkelende setting om zich te ontplooiën, opdat er iets onverwachts en origineels kan ontstaan.

Het plan biedt op drie manieren een podium, sokkel of lijst voor kunst in de openbare ruimte.

Ten eerste zijn er een paar mooie locaties voor sculpturen: autonome, vrijstaande objecten, alzijdig zichtbaar, van veraf en dichtbij. Het betreft het Eiffelplein zuid (bij de toegangen en de showroom tuin), en op het middenplein. Zij kunnen wellicht een meerwaarde als speelobject hebben.

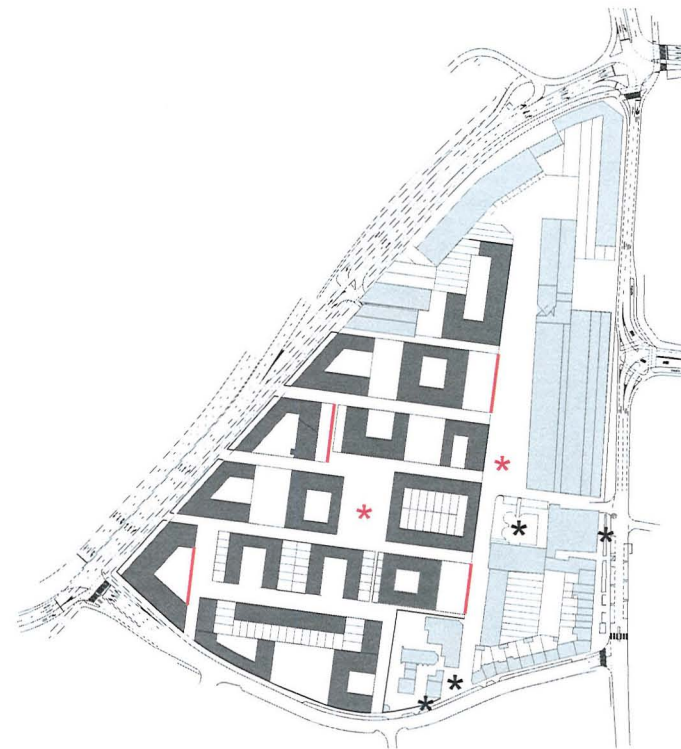
Ten tweede zijn er de tuilmuren met hun openingen en doorsnijdingen: hekerwerken, deuren, en ramen, waardoor vanaf de straat een glimp van een andere wereld (de tuinen) te zien is. In de tuilmuren zijn een paar strategische plekken aangegeven, die door een kunstenaar kunnen worden verbijzonderd.

Ten derde stellen we voor om aan kunstenaars te vragen om per gebouw één decoratie te maken: een eigenzinnig detail, "gevelsteen" of raampartij. De showroom en het hoofdkantoor van de Sphinx laten hiervan – in de toenmalige beeldtaal – voorbeelden zien.

De sculpturen op de pleinen moeten de status van de openbare ruimte verhogen en boven het alledagse uitstijlen.

De bijzondere behandeling van de tuilmuren de gebouwdecoraties moeten juist zorgen voor een reeks "verborgen details", verrassingen die je pas op het tweede gezicht opmerkt, een privilege voor de bewoner of de kenner. Zij zijn niet overheersend maar terughoudend. Het industriële, stoere karakter moet de boventoon blijven voeren – maar krijgt meer smeuk door het onverwachte contrast.

Er kan meerwaarde ontstaan door deze reeks "verborgen details" te thematiseren. Zo'n thematisering moet in overleg met één of meerdere kunstenaars tot stand komen.



- * sculptuur bestaand
- * sculptuur nieuw
- tuilmuren kunsttoepassing
- 1 decoratie per gebouw



Eiffelplein.

Het Eiffelplein is de grote samenbindende ruimte binnen de entiteit van de Sphinx.

Het heeft niet de vorm van een klassiek plein, met continue omhullende wanden; het is een vrij informele, uitgespaarde ruimte, die de bestanddelen van de omgeving zichtbaar maakt ("nevenschikking").

Het Eiffelplein toont de grote maat in noord zuid richting. Het toont de Eiffel in zijn volle omvang. Het geeft doorzicht in alle straten van het woongebied. De afwisseling van gebouwen en begroeiing is ook aan het Eiffelplein zichtbaar.

Het Eiffelplein is het intermediair tussen de levendige retail in het noorden, en het meer verstilde woongebied in het westen.

Het moet zowel voor bezoekers en passanten als voor bewoners een plezierige en vanzelfsprekende ruimte zijn.

De trefwoorden zijn: open karakter, allure, neutraliteit en eenvoud.

Het gebruik is vrij informeel (speelruimte, looplijnen, verpozing); af en toe kan er iets georganiseerd worden (koninginnedag, carnaval).

De bestrating met granietkeien sluit aan bij de bredere omgeving (Boschstraat, Bassin).

De overgang naar de woonbuurt wordt gemarkeerd door een dorpel en in en enkel geval door een trappartij. Ook de woonbuurt heeft een bestrating van granietkeien, maar in een afwijkend verband.

Bijzondere elementen (bomen, zitbanken, verlichting etc.) zijn bij voorkeur in de randen verwerkt.

Het toevoegen van water kan sfeerverhogend werken. Klaterend, kabbelend of sijpelend water in of op steen zorgt voor kleine spiegelingen (schittering, lichteffect), maar is ook akoestisch interessant. Het benadrukt de verstilling en intimiteit waar het rustig is (het woongebied); het versterkt én neutraliseert het geroezemoes en de ruis op de plekken waar het druk is (het retail gebied).

materiaal en detaillering.

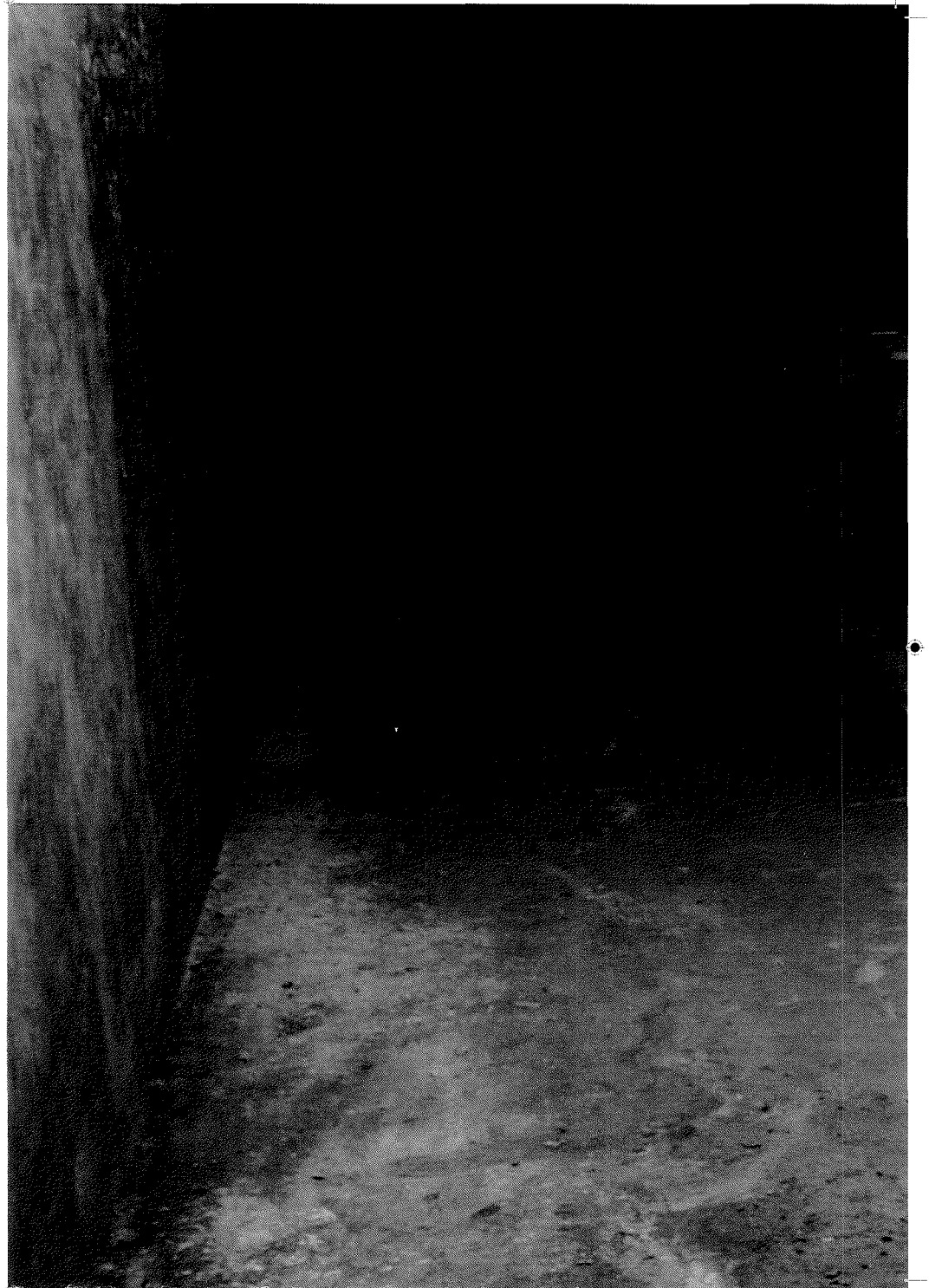
Op basis van dit Beeldkwaliteitplan moet een groot aantal aspecten nader worden uitgewerkt. Hieronder vallen

- de detaillering van de hoogteverschillen (traptreden, hellingbanen, keermuren)
- de fundering en het legverband van de bestrating
- de precieze materiaalkeuze
- de kleurstelling
- het straatmeubilair
- de lichtarmaturen
- de boomsoorten, de beplanting
- de kolken, de afwatering, het afschot
- allerhande aansluitingen, intern en bij de omgeving
- de integratie van alle nutsvoorzieningen (schakelkasten, vuilcontainers, etc.)
- et cetera.

Deze uitwerking krijgt vorm in een gedetailleerd ontwerp voor de openbare ruimte, in nauwe afstemming met de uitwerking van de bouwplannen voor de afzonderlijke blokken.



impressie Eiffelplein vanuit oksel Mouleurs



de randen.



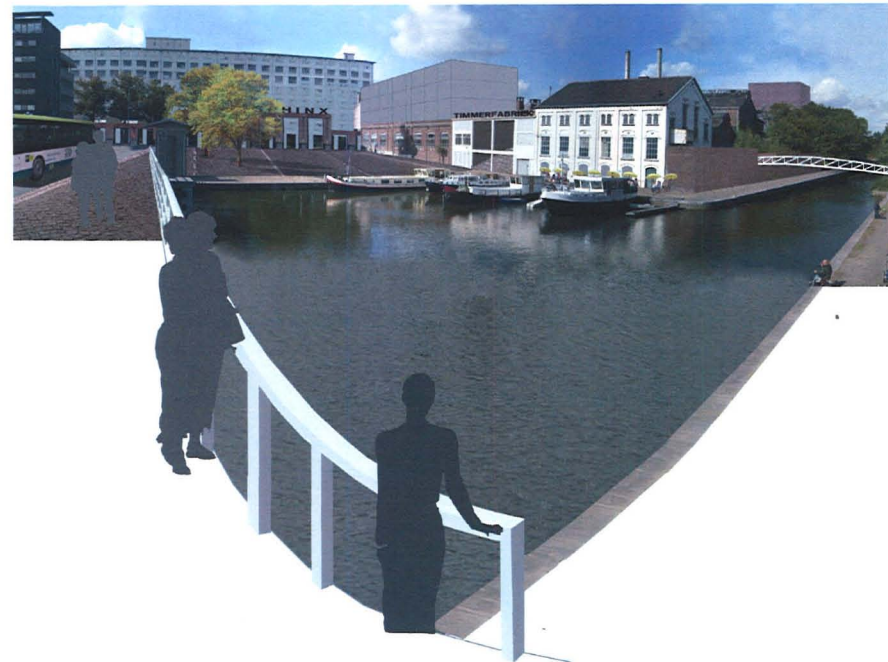
Een gebied, drie gezichten.

Door middel van de vormgeving van de randen, hecht het Sphinx gebied zich als entiteit aan de omringende stad. De bebouwing (oud en nieuw) volgt de huidige contour, maar toont naar de drie zijden subtiel verschillende gezichten.

Aan de Boschstraat toont het complex zijn meest publieke gezicht, met een open wand op de plaats van de huidige muur, met daarin opgenomen publieksgerichte functies. Hier bevinden zich ook de hoofdtoegangen tot het Sphinx terrein.

Aan de Frontensingel heeft het Sphinx terrein een stevige wand, doorsneden door de nieuwe straat/stegen van het woongebied. De rand beschermt het woongebied tegen de hinder van de huidige aanlanding van de Noorderbrug. In de toekomst (fase 2 van het Masterplan Belvédère) krijgt deze rand doorzichten naar het nieuwe Frontenpark.

Aan de Maagdendries volgt de rand eveneens het tracé van de huidige fabrieksmuur, maar hier wordt iets meer zichtbaar van de interne opbouw van het woongebied.



impressie Bassin/Sphinx (Sferenplan)



Overzichtskaart Belvédère binnen de Singels: Sferenplan met BKP Sphinx

Frontensingel.

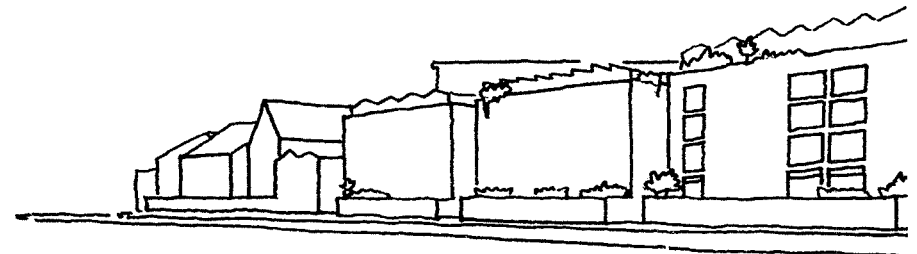
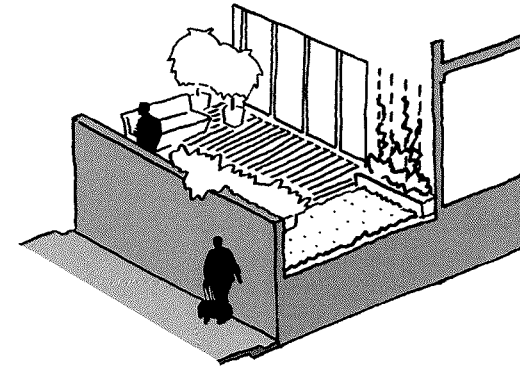
Langs de Frontensingel zijn de wanden stevig en continu, om de Sphinx als entiteit t.o.v. de ruime omgeving te markeren (en om het verkeerlawaaai tegen te houden). De wand is doorbroken ten behoeve van de oost west straten, die toegang tot het gebied geven.

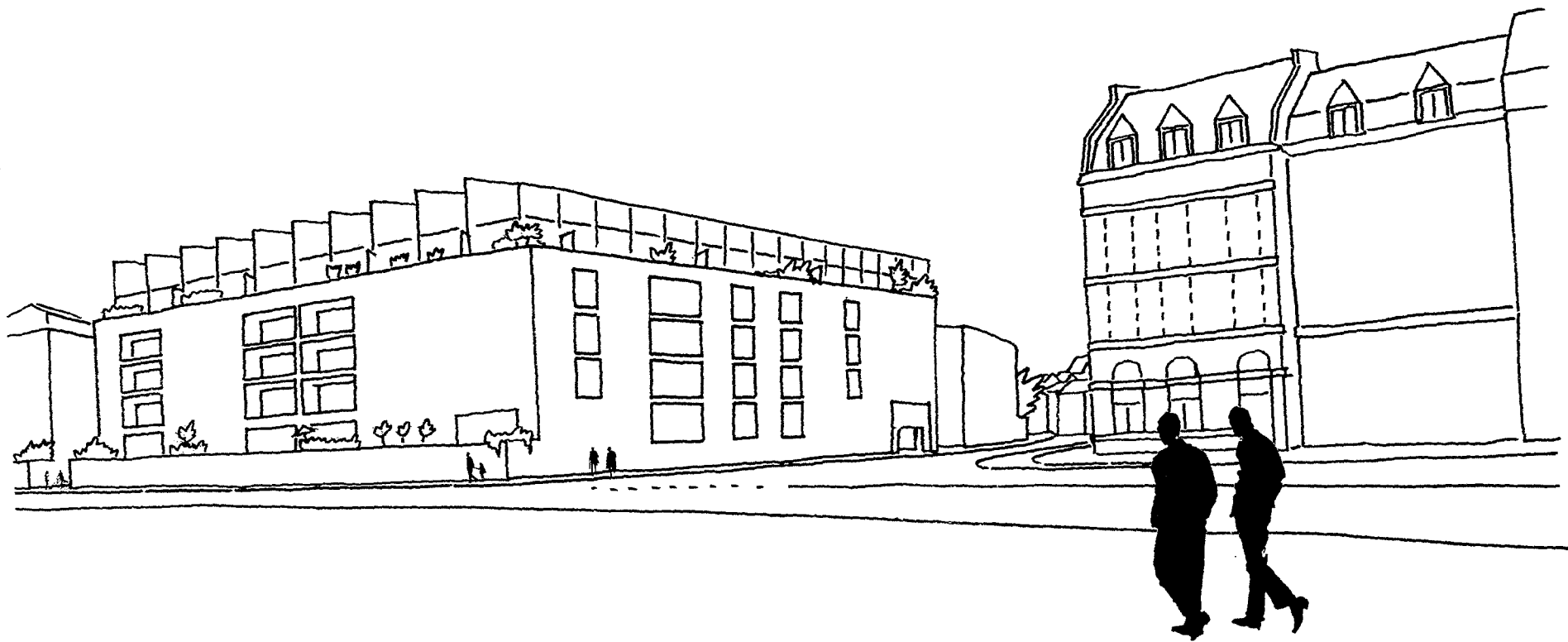
Er is een combinatie gezocht met de huidige fabrieksmuur. De muur behoudt zijn eigen positie; de bebouwing wordt naar achteren geplaatst. De tussenzone (het voormalige fabrieksspoor) wordt gebruikt voor iets opgetilde terrassen/buitenruimtes voor de woningen op de begane grond. De muur weert het geluid van de verkeersweg.

Aan de Frontensingel en op de zuidwestelijke hoek vormt de toplaag van setbacks en penthouses een verlevendiging van deze stedelijke wand.

De onderbouw van 4 verdiepingen sluit aan bij de bouwhoogtes van de Mouleurs, waardoor de entiteit van de Sphinx wordt ondersteund.

Het blok op de hoek van Frontensingel en Maagdendries heeft een dubbele toplaag (dus zes verdiepingen in totaal). Hiermee wordt de zuid westelijke hoek van het Sphinx gebied gemarkeerd.



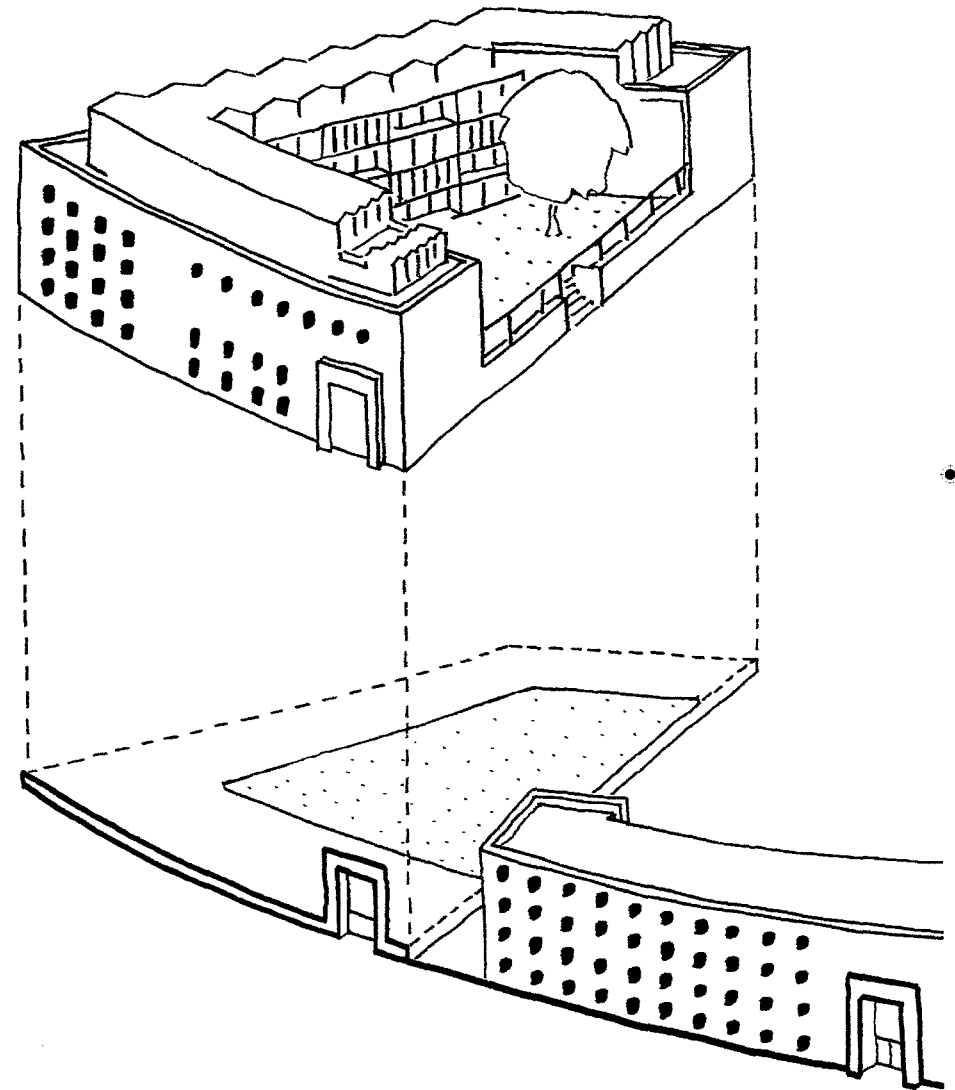


Maagdendries.

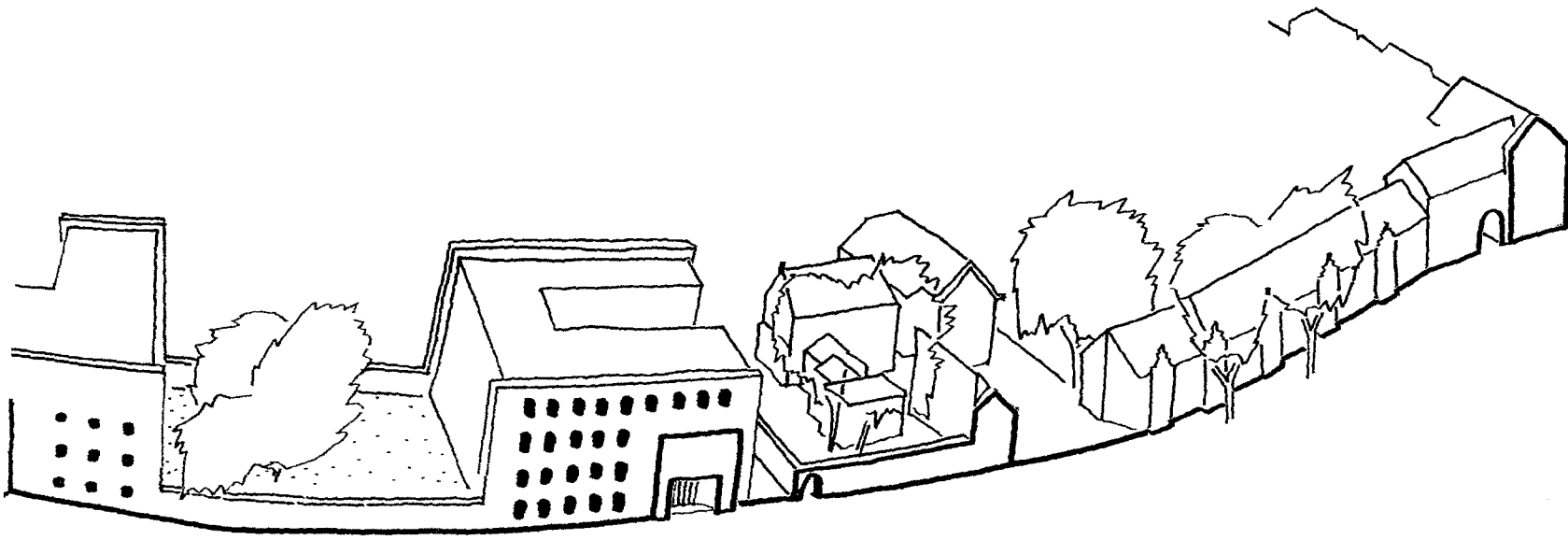
Aan de Maagdendries wordt de afwisseling van gebouwen en tussenruimtes die het woongebied kenmerkt, zichtbaar aan de rand van het gebied. Ook hier worden gebouwen en tussenruimtes bijeengehouden door een muur (gedeeltelijk de huidige fabrieksmuur).

Gevel en tuinmuur lopen in elkaar door, zoals dat ook bij de St. Andrieskapel/Lösstheater het geval is. Dit wordt het thema voor de hele noordkant van de Maagdendries.

Aan de overzijde worden op het terrein van de Nutsbedrijven grondgebonden stadswoningen gebouwd, met individuele adressen aan de straat. Zo ontstaat een levendig geheel, dat de verschillen tussen de aanpak van de Nutsbedrijven en het Sphinxterrein zichtbaar maakt.



indicatie noordwand Maagdendries



Boschstraat en Bassin.

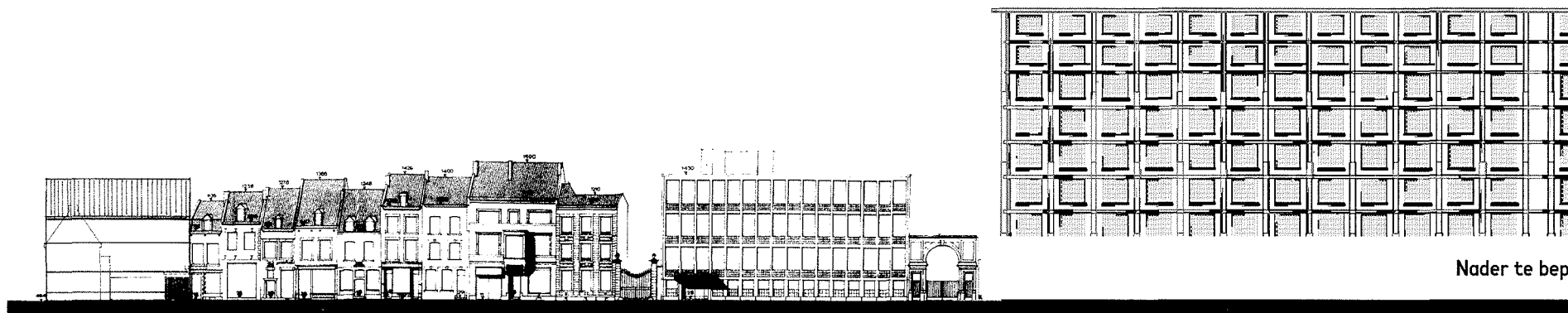
Het Bassin is de kern van waaruit Belvédère binnen de Singels zich verder moet ontwikkelen. De Boschstraat is de levenslijn die het hele gebied met de Markt en de binnenstad verbindt.

Het gezicht dat het Sphinx terrein naar het Bassin en de Boschstraat laat zien is van cruciaal belang.

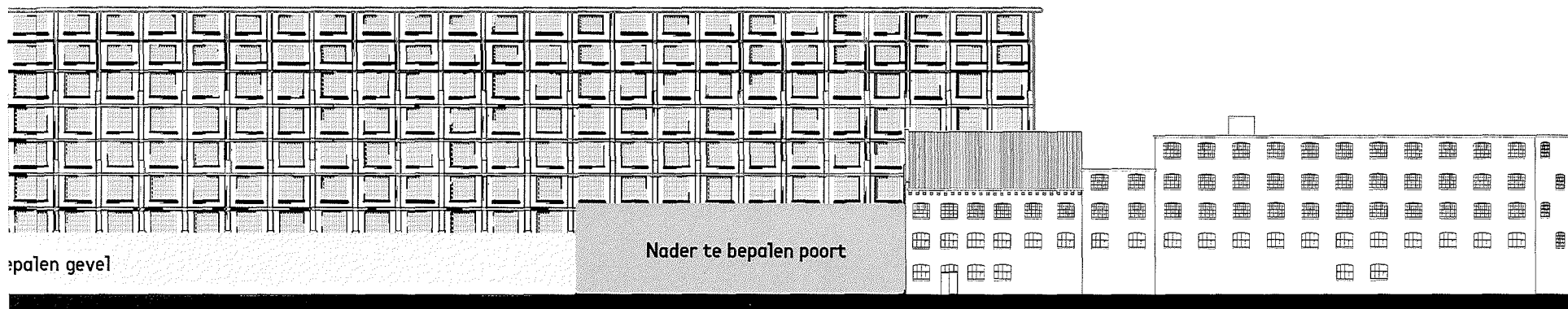
Vanuit de Boschstraat wordt de nieuwe gevel vooral overhoeks (vanuit de lengterichting van de straat) waargenomen.

Vanuit het Bassin wordt hij vooral frontaal gezien, van veraf (vanaf het Bassin) en van dichtbij (vanaf de voormalige sleepheiling). De voormalige steephelling wordt in overeenstemming met het Sferenplan open gelaten en in een pleinruimte veranderd, die Boschstraat, Bassin en Sphinx visueel met elkaar verbindt.

Voor de vormgeving van de rand van de Sphinx wordt hier verder terug verwezen naar de richtlijnen annex guidelines op bladzijden 54, 58 en 62.



Nader te bepa



spalen gevel

Nader te bepalen poort





colofon.

ontwerp

Palmboom & van den Bout stedenbouwkundigen bv
Frits Palmboom, Leonie Rupert, Bieneke van Lingen,
Teun Willemsen, Joeke Stoeckart

in opdracht van

WOM (Wijkontwikkelingsmaatschappij) Belvédère

planteam Sphinx

Guid Bartholomee, Arie Versluis, Peter de Ronde,
Jos Lochs, Astrid Vermeulen, Etienne Westbroek,
Miranda Pas, Daan Bours, Thea Houbiers, Bart
Kuijman, Jan Tiddo Bresters, Ferry de Jager

Fotomateriaal

Henk Houben en Palmboom & van den Bout





