



## EEN MARKANT COMPLEX

In 'Het antwoord van de Sphinx', het gemeentelijke ambitiesdocument waarmee het Belvédère-programma is gedefinieerd, wordt alle ruimte gegeven aan een gedurfde en creatieve invulling van de bouwopgave voor het Sphinkwartier. Muziekpodia, filmhuizen en expositieruimtes transformeren nu het voormalige fabrieksterrein tot een culturele hotspot. Diverse internationale onderzoeksinstituten kiezen domicilie op deze locatie.

In onze visie behoort ook het huisvesten van de vaste gebruikers van al deze voorzieningen: de cultuurgenieters, de creatieve sector en de kenniswerkers, tot de prioriteiten bij het vormgeven van dit stedelijk gebied.

\*\*\*

## CREATIEVE MICROKOSMOS

Onze ambitie is om van de SphinxTuin een aantrekkelijke locatie te maken met een relaxte leefstijl. Het werven van medebewoners is in januari 2017 gestart, nu we de fase van ideeën en conceptontwikkeling hebben afgerond. We gaan daarbij uit van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), van individuele kandidaten dus, die gezamenlijk het project dragen en vormgeven. We onderscheiden voor de bewonersgroep vier categorieën:

- **De cultuurgenieters.** Bij een substantiële groep bewoners van stad en regio leeft de wens om te hervestigen in de stedelijke kern, met alle voorzieningen om de hoek en het palet aan culturele uitingen naast de deur. Zowel woonstarters als senioren nemen de rust en tijd voor een gevarieerder uitgaanspatroon, en zetten de stap van het Limburgse buitenleven naar het Maastrichtse binnengebied.

•

- **De cultuurmakers.** Het bonte geheel van creatieve beroepen, van traditioneel (tekstschrijvers, mediamakers, ontwerp bureaus, architecten etc.) tot actueel (webmastering, digital design, innovatiemanagement etc.). Vaak werkend vanuit hun woonomgeving.
- **De kenniswerkers.** Maastricht is een hoger onderwijsstad en heeft diverse internationale instituten en R&D-instellingen binnen de muren. Het potentieel aan gekwalificeerde kenniswerkers is daarmee aanzienlijk. Deze groep is sterk gericht op innovatie en, minstens zo belangrijk, op het verkennen van nieuwe wegen in hun privé-domein. Het Sphinxkwartier is daarmee 'the place to be'.
- **De overstappers.** Maastricht is een favoriete bezoekersstad, maar voor nogal wat Nederlanders ook een aantrekkelijk alternatief om te gaan wonen. Het pittoreske stadshart, de ambiance en de overzichtelijkheid zijn motieven om vestiging hier te overwegen, een mooie plek ook voor een pied-à-terre.

\*\*\*

## PALAZZO AAN DE MAAS

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

Het SphinxTuincomplex past in het bestemmings- en beeldkwaliteitsplan, zij het met een eigentijds en eigenwijs accent. Op de kavels 3 en 4 realiseren we een appartementengebouw en een vijftal townhouses.

De SphinxTuin heeft de contour van een palazzo, een U-vorm dus, met een opening die op het oosten oriënteert. Het complex krijgt een halfverdiepte parkeerlaag, die ingericht is voor car-sharing en eenvoudig geschikt gemaakt kan worden voor andere functies als onze mobiliteitsbehoefte in de toekomst verandert. Daarboven drie woonlagen met verschillende typen grote en kleine appartementen en op het dak enige in groen ingebedde penthouses. Het nevengelegen ensemble stadsvilla's krijgt royale loggia's of daktuinen. De entree voor bewoners is aan de Frans Fouraschenstraat, voor voertuigen aan de Maagdendries.

Kopers/bewoners hebben veel zeggenschap over de inrichting van hun toekomstige woning. Het complex wordt casco ontwikkeld en opgeleverd, de indeling en inrichting van de individuele appartementen en stadsvilla's is grotendeels aan de kopers. Het bouwbudget zal hier op afgestemd zijn.

Het binnengebied van het SphinxTuincomplex zal worden ingericht als patio, die weer overgaat in een stadsparkje dat de bouwblokken 2, 3 en 4 omsluit. In ieder van de blokken zetelt een CPO-project, zodat de woonsfeer van het gehele gebied getekend wordt door informeel samenwonen, zicht op je buurtgenoten, sociale veiligheid en ruimte voor gezamenlijk initiatief.

\*\*\*

## GROEN EN MULTIFUNCTIONEEL

Nu er een voorlopig ontwerp is ( zie de projectwebsite [www.sphinxtuin.nl](http://www.sphinxtuin.nl) ) kunnen we een indruk geven van het type woonomgeving dat de initiatiefnemers voor ogen staat. Hier een korte impressie:

- Het complex kent een geleidelijke overgang van publiek- naar privédomein. *Publiek* is de stad en straat. De *semipublieke zone*, kenmerkend voor meeste CPO-initiatieven, bestaat uit het stadsparkje en enige multifunctionele ruimtes. De woonpassages naar de appartementen zijn het domein van de bewoners, en daarmee *semi-privé*. De woningen zijn uiteraard geheel *privé*.
- Er is in het appartementengebouw sprake van diverse woonlagen die met elkaar interacteren, zowel horizontaal als verticaal: een stapeling van straten als het ware. De brede woonpassages zijn hierbij een variant op de vertrouwde stoep voor het huis, met eenzelfde levendigheid en ingericht als ad hoc-verblijfsruimte (zithoekjes, planten, loopruimte voor kinderen etc.).
- Het complex is multifunctioneel. Wonen is de hoofdfunctie, maar er zal ruimte zijn voor bewoners die aan huis of annex huis willen werken. Daarvoor kan een apart deel van het complex worden ingericht, met deelcapaciteit (gemeenschappelijke kantoorruimte, IT-voorzieningen, ontvangstkamers, ateliers).
- Het complex moet een groene uitstraling krijgen, letterlijk en figuurlijk. *Letterlijk*, door middel van verticale tuinen om wanden te bedekken en door toepassing en integratie van groen op de verdiepingen (passages), tot daktuinen tussen de penthouses. *Figuurlijk*, omdat het gebouw in opzet (energieneutraal) en materiaalkeuze (houtbouw, PV-panelen, warmtepompen, circulair ontwerp) duurzaam zal zijn.



## HET SPHINXTUIN-PAKKET

Wat krijgen kopers? Hier een beknopt overzicht van de woningvarianten en gedeelde voorzieningen. Uiteraard kan dit pakket nog veranderen, als de toekomstige bewoners daartoe besluiten. De townhouses worden pas medio september 2017 definitief vormgegeven. Informatie hierover wordt zo snel mogelijk toegevoegd.

- Appartement. In omvang variërend, door de koppeling, horizontaal of verticaal (lofts) van units van 55 m2. We bepalen als vereniging van opdrachtgevers het casco, maar de indeling van het appartement (plaats/omvang van de loggia bijvoorbeeld) is in handen van de kopers.
- Ruime berging in de parkeerlaag.
- Woonpassage (samen met burenen), voorzien van buitenmeubilair en groen.
- Een gemeenschappelijke ruimte met terras, voor partijtjes of andere initiatieven.
- Vier gastenkamers, te reserveren voor logees.
- Een gemeenschappelijke patio met zitjes en groenpartijen.
- Omsloten stadstuin, voor bewoners en hun bezoekers.
- Inpandig parkeren, voor privéauto's en deelauto's. In de VON-prijs is een parkeerplaats per appartement inbegrepen. In samenwerking met de Stichting Limburg Elektrisch komt er een car-sharing programma (private collective lease). Deelnemers maken op afroep gebruik van de nieuwste generatie elektrische auto's: duurzaam, bedrijfszeker en goedkoper dan eigen autobezit.
- Afgesloten fietsenberging, met aansluitingen voor e-bikes.
- We gaan nu uit van een vrij op naam m2-prijs van € 3120. Voor de vereniging is dit een taakstellend bedrag: er kunnen in de loop van het traject alleen marginale aanpassingen aan de orde zijn, in de orde van +/- 3 procent, en dan ter goedkeuring van de leden.

\*\*\*

## KOPGROEP EN PELOTON

Het SphinxTuin-initiatief is in eerste instantie vormgegeven door een initiatiefgroep en gaat sinds mei 2017 verder onder de noemer van een vereniging van opdrachtgevers (VvO). Initiatiefnemers zijn Medialynx, het adviesbureau dat het concept ontwikkelt en de CPO-dimensie vormgeeft, en architectenbureau Bruls, verantwoordelijk voor het ontwerp.

De verwervingsprocedure van woningen verloopt is drie stadia. Eerst kunnen geïnteresseerden optie nemen op een woonruimte, opgebouwd uit een of meer units van ongeveer 55 m2. Medio oktober 2017 is al 85 procent van de appartementen zo geclaimd. Nu de reserveringsprocedure van de kavel met de gemeente is afgerond, worden vanaf najaar 2017 de opties omgezet in een reservering, die beide partijen bindt tijdens het proces van doorontwikkeling, tot aan de formele goedkeuring van het ontwerp en het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Daarna worden reserveringen omgezet in voorlopige koopcontracten.

\*\*\*

## BELANGSTELLING?

De projectwebsite [www.sphinxtuin.nl](http://www.sphinxtuin.nl) geeft een algemeen overzicht van opzet, uitwerking en procedures. Belangstellenden voor meer detail kunnen contact op nemen met projectmanager Jan Bierhoff, [bierhoff.jan@gmail.com](mailto:bierhoff.jan@gmail.com) en 06-502 10 678.