



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Bewonersplatform Belvedere
info@bewonersplatformbelvedere.nl

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht
WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP
Reactie op bijdrage voor tenderprocedure
Sphinx Noord

DATUM
22 mei 2025

BIJLAGEN
-1-

BEHANDELD DOOR
C (Camiel) Kruchten

DOORKIESNUMMER

ONZE REFERENTIE

E-MAILADRES
Camiel.kruchten@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte bestuursleden,

Hartelijk dank voor de uitgebreide reactie die we op 5 mei 2025 ontvingen over de ontwikkeling van Sphinx Noord en de tenderprocedure. Dezelfde reactie hebben jullie op 5 mei ook naar de gemeenteraad gestuurd en is opgenomen bij de stukken van de domeinvergadering Fysiek van 13 mei 2025 en de raadsvergadering van 27 mei 2025.

We vinden het belangrijk dat de omgeving betrokken wordt bij de ontwikkeling. Vandaar dat we al geruime tijd en op vele manieren in gesprek zijn met bewoners en ondernemers in het Sphinxkwartier. Vooral de ervaringen met het deelproject Sphinx Zuid hebben we als leerpunten opgenomen. De oproep om nadrukkelijker in te zetten op vergroenen, verrassen, verlevendigen en ontmoeten is de basis voor de huidige opgave. Jullie suggesties voor collectieve woonvormen, vergroening, en sociaal-maatschappelijke voorzieningen sluiten grotendeels aan bij onze ambities. We waarderen jullie inzet en betrokkenheid door met het bijwonen en organiseren van bijeenkomsten en het delen van ideeën en scenario's. Tegelijkertijd willen we helderheid scheppen over de verantwoordelijkheden, de rolverdeling in het ontwikkelproces en de kaders waarbinnen wij opereren.

Opbrengst bijeenkomsten met bewoners en ondernemers

Op 19 februari 2025 hebben we twee bijeenkomsten georganiseerd en hiervoor bewoners en ondernemers in Sphinx Zuid, het Eiffelgebouw en Radiumgebied uitgenodigd. Tijdens deze twee sessies waren zo'n 80 mensen aanwezig. De input van die sessies hebben we gecombineerd met de input van jullie bijeenkomst van 3 april 2025 en de aandachtspunten die we hebben ontvangen van stichting Sphinxkwartier.

Wij hebben alle reacties in hoofdthema's gerubriceerd (bijlage). Een deel van deze inbreng wordt als eis geformuleerd in de tenderuitvraag. Andere zaken worden als wens meegegeven. Ontwikkelaars worden uitgedaagd én beoordeeld op de mate waarin zij deze wensen verwerken in hun plannen. Niet alleen bij het ontwerp, maar ook in de uitwerking- en uitvoeringfase.



DATUM
20 mei 2025

Een deskundige en onafhankelijke tendercommissie ziet toe op samenhang en de relatie tot de algehele plankwaliteit. De verantwoordelijkheid voor de uitwerking van de inbreng van de omgeving ligt dus bij de ontwikkelaar. Bewoners, ondernemers en gemeente blijven hierbij betrokken.

Invloed op de tenderprocedure

De tenderprocedure is een instrument om marktpartijen uit te dagen om te komen tot kwalitatief hoogwaardige voorstellen. Binnen deze procedure is het de gemeente die, mede gebaseerd op de inbreng en belangen van de omgeving, de inhoudelijke en juridische kaders bepaalt. Die kaders vormen het vertrekpunt voor marktpartijen om met hun visie, ontwerp en ontwikkelstrategie te komen. In de dialoofase, feitelijk de kern van tenderprocedure, komt het plan inhoudelijk tot stand. Dit is een gesloten fase die in concurrentie en niet in openbaarheid wordt doorlopen. Invloed en afstemming met de omgeving is in deze fase juridisch niet toegestaan.

Hoe gedetailleerder (in aantallen, percentages, functies of vormen) en omvangrijker de vooraf gestelde eisen worden beschreven, hoe minder ruimte er overblijft voor marktpartijen om innovatieve, creatieve en kwalitatief onderscheidende voorstellen te doen. Kwaliteit ontstaat namelijk niet alleen door te normeren, maar vooral door ruimte te bieden voor ontwerp en visie. Om deze reden wordt er ook een vaste koopsom gehanteerd en is de inzet van de tender volledig gericht op kwaliteit.

Evenwicht zorgt voor kwaliteit

We willen er bij Sphinx Noord juist voor zorgen dat innovatie, creativiteit en kwaliteit, een zo divers mogelijk programma maximaal faciliteren. Een te grote mate van stapeling van kwantitatieve eisen draagt niet bij aan deze ambitie. Daarom bewaken we de nodige ontwerprijheid binnen de tender. De uiteindelijke planvorming en architectonische uitwerking liggen –zoals gebruikelijk bij dit soort procedures- bij de geselecteerde ontwikkelende partij, binnen onze kaders.

Vervolg

Zoals al aangegeven, zien we bewoners en ondernemers als onmisbare en structurele gesprekspartners. Ook in het vervolgtraject volgen er momenten waarop de ontwikkelcombinatie en de gemeente de omgeving actief betrekken, zoals bij de verdere inrichting van de openbare ruimte of het programmeren van functies. De manier waarop deze momenten worden ingevuld, wordt afgestemd met de ontwikkelaar.

Ik ga ervan uit hiermee helderheid te bieden over de verantwoordelijkheden, rolverdeling en het vervolg. Jullie betrokkenheid en inbreng blijft waardevol binnen het proces, met name in de fases waarin bewoners en ondernemers als gesprekspartner en meedenker een zinvolle bijdrage kunnen leveren. Tegelijk willen we realistisch zijn over wat wel en niet mogelijk is. We kijken uit naar een constructieve voortzetting van de samenwerking in de verdere uitwerking van Sphinx Noord.

Camiel Kruchten
Projectleider Stedelijke Ontwikkeling