

**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 06-05-2025
No. 2025-01583 (Raad)
No. 2025-01582 (Projecten)**

Van:

Verzonden: maandag 5 mei 2025 15:23

Aan: Griffie <griffie@gemeenteraadmaastricht.nl>

Onderwerp: zienswijze bewonersplatform

Beste,

Het Bewonersplatform Belvedere heeft zich de afgelopen weken gebogen over de diverse notities en ook het raadsvoorstel voor ontwikkeling van het wijkdeel Sphinx-Noord, en stuurt u nu in reactie daarop bijgevoegde zienswijze. We stellen het zeer op prijs als die wordt aangereikt aan de fractievoorzitters en andere geïnteresseerde raadsleden, en opgenomen bij de vergaderstukken voor de aanstaande domeinvergadering fysiek.

Met vriendelijke groet,

voor het Bewonersplatform Belvedere,

Bewonersplatform Belvedere

Ontwikkelplan Sphinx-Noord; een zienswijze

Na een bouwpaus van enige jaren start nu de ontwikkeling van Sphinx-Noord, op het huidige parkeerterrein. Ook voor het Bewonersplatform Belvédère is deze ontwikkeling een belangrijk thema. Voor de door de gemeente op 19 februari georganiseerde informatieavond hebben we een opiniërende notitie aangereikt, en op 3 april ook een specifieke, door het bewonersplatform georganiseerde brainstorm belegd. Dit alles heeft geresulteerd in de hier voorliggende zienswijze van het Bewonersplatform, waaraan informatief twee schetsmatige impressies zijn toegevoegd.

Algemeen

De voorbereidende ambtelijke notitie Afronding Sphinx-Noord en het nu beschikbare raadsvoorstel bevatten veel inzichten en voorstellen die ons aanspreken. We herkennen de signalen die we als bewonersplatform gegeven hebben de afgelopen jaren; dat is positief en vertrouwenwekkend. We verwachten dat een bredere betrokkenheid van de uiteindelijke gebruikers van al die bouwactiviteiten, de bewoners dus, een medebepalende rol kunnen spelen bij de realisatie van dit wijkdeel.

We zien het voorliggende plan als een eerste uitwerking van de actualisering van de omgevingsvisie 2040, en baseren ons mede op de verschillende ambities en suggesties die gedaan worden in dit voorontwerp.

Voor het volledig begrijpen van de diverse planonderdelen, en ook om ze goed op waarde te kunnen schatten, hebben we meer inzicht nodig in de feitelijke en cijfermatige onderbouwing. Verder staan we op het standpunt dat kernzaken beter gekwantificeerd moeten worden. Open omschrijvingen als 'ontwikkelaars uitdagen' zijn op sommige punten functioneel, maar op andere weer niet. In dat laatste geval pleiten we voor betere, eenduidige en toetsbare normering.

Enige van toepassing zijnde voorbeelden:

- De gemeentelijke richtlijn is 60% betaalbaar bouwen. In het raadsvoorstel staat dat dit beleid ook op Sphinx-Noord van toepassing zal zijn, maar eerdere presentaties gingen uit van 25% betaalbare huur. Hoe dit te rijmen?
- Verder is onduidelijk of er voor de aannemelijke onrendabele top van sociale woningbouw en middenhuur-woningen aanvullende financiering beschikbaar zal komen. Daarover wel toezegging voor maatschappelijke functies in de plinten.
- Betreffende de parkeergarage is er veel aandacht voor de gewenste/mogelijke omvang, maar niet voor kostenverhogende aspecten als veiligheid (bij elektrificatie een heikel punt) en verzekerbaarheid (van de boven de garage te realiseren opstallen). Specificatie, ook in de tendertekst, is niet overbodig, want bij de wijkdelen Sphinx-Zuid en ook bij Lindenkruis is dit fout gegaan.
- Het raadsvoorstel waarschuwt voor vertraging, maar de meest voor de hand liggende vertragende factor, het niet beschikbaar zijn van stikstofcompensatieruimte, wordt niet benoemd.
- Aan het groen wordt veel aandacht toegezegd, maar die blijft algemeen. Veel gemeenten hanteren daarvoor bij nieuwbouw de 3-30-300-richtlijn. Wij bepleiten dat dit ook hier het geval zal zijn,

Bouwen

Veel zal afhangen van de partijen die daadwerkelijk het project gaan realiseren. Daarom pleiten we voor een meer gedetailleerde en ook inhoudelijk gemotiveerde omschrijving van de term ontwikkelaar. Wij interpreteren dit breed: zowel commerciële ontwikkelpartijen, bouwbedrijven, corporaties als burgercollectieven. Of combinaties hiervan. In de tender moet expliciet verwezen worden naar deze brede definitie.

We steunen de ambitie om met tenminste vijf woningtypen te plannen, en voegen daar aan toe: eveneens met meerdere woonvormen. Het is belangrijk om al in een vroeg stadium hiervoor actie te ondernemen. Bijvoorbeeld cpo-projecten of wooncoöperaties hebben een lange aanlooptijd. In Sphinx-Zuid is met deze ontwikkelvorm voldoende ervaring opgedaan, waarvan gebruik kan worden gemaakt. Gezien de demografische ontwikkelingen pleiten we eveneens voor complexen waarin generaties en woonvormen gemengd worden. Dat zal de leefbaarheid en sociale samenhang van het nieuwe wijkdeel bevorderen. Bouwpartijen zien deze inhoudelijke afwegingen doorgaans over het hoofd; daarom dient er in de tendertekst een expliciete verwijzing te komen.

Het moederdocument voor de ontwikkeling van het Belvedere-gebied, 'Het Antwoord van de Sphinx', dringt vooral aan op het tonen van lef. Die geest moet vaardig blijven. Niet louter gebaande paden, of een inmiddels decennia terug vastgesteld bestemmingsplan, zijn voor ons maatgevend. Ook wij begrijpen de druk op de woningmarkt, en de noodzaak om met een antwoord hierop te komen. We dringen dus aan op het geven van ontwerpruimte en variatie op alle fronten: in bouwhoogte, bouwvormen, materiaalkeus, detaillering, functies, openbare ruimte en vergroening. Geen begrenzingen vooraf dus. We stellen als platform in bijlage twee sterk van elkaar afwijkende scenario's voor, om deze bandbreedte te illustreren. Het ene scenario gaat uit van een aantal los gesitueerde, kleinere eenheden, die ook niet al te hoog mogen zijn. Het andere kiest voor een middenpark en ook voor een woontoren, om de omliggende blokken relatief laag te kunnen houden.

Voor de voorziene parkeergarage hebben we vragen over het geplande volume. Wat ons betreft, moet voorzien worden in de parkeerbehoefte van bewoners en de bezoekers van de gebiedsfuncties (commercieel en cultureel), maar niet meer dan dat. Het raadsvoorstel is er niet duidelijk over, maar wij begrijpen dat bij toewijzing van parkeerplaatsen de toekomstige bewoners laagste prioriteit hebben. Daar kunnen we niet mee instemmen.

We zijn het verder niet eens met een mogelijke overheveling van capaciteit van de tijdelijke garage aan de Frontensingel naar Sphinx-Noord. Ook opent het raadsbesluit al de mogelijkheid van een permanente parkeervoorziening op de locatie van de huidige tijdelijke voorziening. Dan wordt de congestie op de Frontensingel, en daarmee de onbereikbaarheid van de hele wijk op hoogtijdagen, permanent. De parkeerbehoefte van stadsbezoekers moet veel structureler worden opgevangen met locaties aan de rand van de stad. We dringen aan op directe uitwerking van dit termijnsceario, waarbij de te bouwen Sphinx-Noord-garage, het opheffen van de tijdelijke parkeervoorziening aan de Frontensingel en de aanleg van P&R-hubs aan de rand van de stad in samenhang worden gezien.

Groenvoorzieningen

Zowel de ambtelijke notitie als de actualisering van de omgevingsvisie zijn helder over de noodzaak tot serieuze vergroening. Daar zijn we blij mee, omdat in Sphinx-Zuid het ontbreken ervan zo'n negatief stempel drukt op de wijkbeleving. We waarschuwen wel dat vasthoudendheid geboden is. Bij de realisatie van Zuid zijn tijdens het bouwproces nog straten versmald en een groengebied geschrapt.

Verder pleiten we voor groen als verbindend element tussen de onderscheiden wijkdelen. In ons Manifest hebben we voorgesteld om Belvédère ook als geheel te zien en nu niet

alleen in Sphinx-Noord maar in ieder wijkdeel (Lindenkruis, Zuid, Noord) een minibosje aan te leggen. Daar is nog steeds ruimte voor. Waar mogelijk worden die bosjes (alsnog) met elkaar verbonden door groene corridors, zoals ook in het voorontwerp van de omgevingsvisie voorzien.

Waar we ook graag meer duidelijkheid over krijgen is de primaire bestemming van de 'vijfde gevel', de daken van appartementencomplexen. Voor die ruimte is hevige concurrentie tussen infrastructuur, zonnepanelen en vergroende daken. De bewoners die we raadpleegden pleiten unaniem voor daktuinen, en dan als richtlijn, niet als goed ogende extra. Dat mes snijdt aan verscheidene kanten: vergroende daken bieden verkoeling, ze zijn een plek van ontmoeting en ze verfraaien de wijk.

Bewonen

De keuze voor een variëteit aan doelgroepen is logisch en biedt kansen. Maar er zijn ook risico's, waar naar ons gevoel te weinig over wordt gesproken. Want met die rijke schakering aan bewoners is het moeilijk om sociale verbanden te leggen en een voor ieder aangenaam leefklimaat te scheppen. In Sphinx-Zuid komt en gaat een aanzienlijk deel van de bewoners binnen een, twee jaar. Als dat je woonperspectief is, heb je weinig of geen aandacht voor de buurt. En als je de taal niet spreekt, komt daar een extra barrière bij. Wij bepleiten balans tussen blijvers en passanten. Woonplanning dus, die al in de tender richtinggevend moet worden benoemd.

Duurzaamheid staat terecht centraal bij het moderne bouwen, maar minstens zo belangrijk is maatschappelijk duurzaam ontwikkelen. Ook leefklimaat moet doelbewust tot stand komen, want is meer dan enkel de resultante van materiële keuzes. De recente lezing van voormalig rijksbouwmeester Floris Alkemade was op dit punt helder: bouw en ontwikkel in de wetenschap dat mantelzorg ophoudt te bestaan en vervangen zal moeten worden door nabuurschap, dat hulp aan huis allengs onbetaalbaar wordt, en vooral collectieve woonvormen deze transformaties op zullen moeten vangen. Daarom pleiten wij als platform voor een vastgesteld aandeel (percentage) van de bouwopgave voor collectief wonen met gemeenschappelijke voorzieningen. Voor alle generaties: woonstarters, senioren, gezinnen, expats, of mengvormen daarvan. De samenstelling van het uitvoerend bouwconsortium en de keuze van architecten zal van deze opgave moeten getuigen.

Vaak wordt verwezen naar de behoefte aan locaties voor ontmoeten, voor bijeen zijn, gezamenlijk ondernemen of ontspannen. Voor nieuwe buurten geldt dat in het bijzonder; in Sphinx-Zuid wordt het ontbreken van dit type faciliteiten pijnlijk gevoeld. In het Noord-deel moet om die reden vanaf het begin, en in overleg met bewoners, een vaste ontmoetingsruimte opgenomen worden in het programma.

Participeren

De wijkbewoners kunnen in onze visie in diverse stadia van het ontwikkelproces betrokken worden bij de totstandkoming van Sphinx-Noord. Een goed voorbeeld is de manier waarop het bewonersplatform Limmel betrokken is bij de ontwikkeling van het TregaZinkwit-terrein: vanaf het begin, als mede-opdrachtgever en als referentiepartij.

Een eerste halte is de opstelling van de tender (prijsvraag) waarmee kandidaten worden gezocht voor realisatie van zowel de ondergrondse parkeergarage als de woningbouw daarboven. Het thema is in deze fase nog algemeen, maar daarom niet minder belangrijk, want in deze uitvraag worden de uitgangspunten van de latere wijk al vastgelegd. De in deze zienswijze geformuleerde standpunten brengen we ter kennis van college en gemeenteraad; ons advies is om ze als een checklist te benutten bij de selectie van de uiteindelijke bouwers.

Verder denken we aan de inrichting van enige wijkateliers, waarin we als toekomstige gebruikers de gewenste bouwvolumes schetsmatig verbeelden, en zo ons toekomstige leefgebied verkennend onderzoeken. Hiervoor willen we ook een beroep doen op externe expertise.

Gedurende de realisatiefase verwachten we een rol als meedenker over de diverse oplossingen en de wellicht noodzakelijke aanpassingen. De vorm waarin zal te zijner tijd in overleg worden vastgesteld.

Een aanvullend initiatief dat onze sympathie heeft is de inrichting van een 'Raad van Verbeelding', in het verlengde van het pleidooi en de werkwijze van Floris Alkemade. Dit semi-permanente team van stedenbouwkundige expertise, architecten en plaatselijke vertegenwoordigers ziet toe op de kwaliteit van het ontwikkelproces, en bewaakt de betrokkenheid van bewoners en andere stakeholders. Zo'n raad zou het komende decennium een stimulerende rol kunnen spelen bij de verdere concretisering van het gehele Belvedere-gebied.

Maastricht, 2 mei 2025

Bijlage: twee scenario's voor Sphinx-Noord

Tijdens de brainstorm op 3 april hebben wijkbewoners aan de hand van referentiefoto's en schetsmateriaal hun voorkeuren tot uitdrukking gebracht. Daaruit bleek een waaier aan wensen en suggesties. Die variëteit is tot uitdrukking gebracht in de hier toegevoegde twee scenario's voor Sphinx-Noord. Ze dienen ter inspiratie.

SCENARIO 1

- * verrassing centraal
- * kleine blokken
- * ronde woonvorm
- * gemengd wonen
- * geen open middengabied
- * nuttige voorzieningen in plinten
- * overal daktuinen, gemeenschappelijk
- * waterpartij bij Blanche Dael



SCENARIO 2

* overzicht, zichtlijnen * combi blokken Spriings Zuid en
 losse stijl Loods-complex * Woontoren (rust laag) * groen als
 constructie-element * groen middengebied * theater + water
 bij Blauwe Dael.

