



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Tender Sluitstuk van de Sphinx
(Toezeggingen en woonprogramma)
BEHANDELD DOOR
CLE (Camiel) Kruchten

DATUM
22 mei 2025
Verz.: 22-05-2025
TELEFOONNUMMER
043 35

BIJLAGEN
4
ONZE REFERENTIE
2025.01830

E-MAILADRES
camiel.kruchten@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Tijdens de vergadering van het domein Fysiek van 13 mei 2025 heb ik tijdens de behandeling van de tendervoorwaarden voor de ontwikkelopgave Sluitstuk van de Sphinx toegezegd om op een aantal thema's nog met een schriftelijke reactie te komen. Met deze raadsinformatiebrief informeer ik u daarover.

Kwantitatieve groennormering

Er werd gevraagd of het mogelijk is om de groene ambities voor het gebied meer kwantitatief toetsbaar in de tender vast te leggen. Als voorbeeld werd de 3-30-300 norm genoemd. Deze norm staat landelijk en internationaal symbool voor de ambitie om te sturen op groene omgevingskwaliteit:

- 3 bomen zichtbaar vanuit de woning
- 30% van het gebied is bedekt met boomkruinen
- 300 meer als maximale afstand vanaf de woning tot een koele/ groene plek.

Deze algemene kwantitatieve normen worden op basis van (internationaal) onderzoek steeds meer verfijnd tot gebiedsnormen die ook rekening houden met de kwaliteit, de hoeveelheid en de spreiding van het groen. Voor de Maastrichtse situatie is op basis van de beschikbare gegevens uit de klimaatatlas en aanvullend onderzoek een groennorm per gebiedstype geformuleerd. De concepttekst die naar verwachting wordt opgenomen in de Omgevingsvisie 2040 is als bijlage toegevoegd.

Haalbaarheid en toepasbaarheid groennormering

Zoals toegezegd werd er beoordeeld in hoeverre de 3-30-300 norm toepasbaar is op Sphinx Noord. De conclusie luidt dat deze haalbaar en toepasbaar is. Eerste, grote bomen (bomen hoger dan 12 meter) zijn voorzien in de groene lanen aan de noord- en zuidzijde van de parkeergarage, het Petrus Regoutplein wordt verdergaand vergroend, groene hofjes en/of (collectieve) tuinen zijn openbaar toegankelijk en er wordt sterk ingezet op groene gevels en daken.

In lijn met de ontwerp omgevingsvisie 2040 en rekening houdende met de ontwikkelopgave, zou dit kwantitatief en kwalitatief voor het plangebied Sphinx Noord betekenen:

- Zicht op minimaal 3 bomen vanuit iedere woning en werkplek (dit mogen ook groene gevels en/of daken zijn of een natuurgebied in de direct nabijheid van de woning)



DATUM
22 mei 2025

- Minimaal 30% schaduw op buurtniveau, dit kan zowel schaduw zijn van bomen als van (hogere) gebouwen (doel: lagere temperatuur in de buurt)
- Minimaal 40% schaduw op wandel- en fietsroutes in de buurt (doel: koele routes)
- Maximaal 300 meter loopafstand naar een koele plek van minimaal 200 m² in de openbare ruimte (met beschaduwde zitplekken)
- Maximaal 300 meter loopafstand naar een groene openbare plek van minimaal 200 m² (genoeg groene plekken voor het aantal inwoners in de buurt)
- 20% groen oppervlak (ook gevels en daken tellen mee)
- Evenwichtige opbouw van het stedelijk groen:
 - 40% hoge vegetatie (bomen)
 - 20% middelhoge vegetatie (struiken)
 - 40% lage vegetatie (gras)

Bovenvermelde criteria zouden kunnen gelden als minimumnorm, waarbij we de partijen via de tender uitdagen op meer en beter.

Omvang parkeergarage

Er gelden de volgende redenen om een hoeveelheid van 900 parkeerplekken te realiseren in de ondergrondse parkeergarage in Sphinx Noord:

1. Meerdere functies in het Sphinx-kwartier, o.a. Lumière, Pathé, Muziekgieterij, Loods 5, Eiffelgebouw, zijn voor hun parkeeroplossing aangewezen op de huidige parkeerterreinen Sphinx en Q-Park Frontenpark. Bij de ontwikkeling van deze functies, evenals in de bijbehorende vergunningen, is rekening gehouden met deze parkeeroplossing, welke neerkomt op een bestaande, totale functies gebonden parkeerbehoefte van circa 1.000 parkeerplaatsen. De parkeerbalans van deze bestaande functies wordt meer exact weergegeven in de bijlage.
2. Om de huidige parkeerplaatsen op het Sphinx-terrein tijdelijk te vervangen is op het parkeerterrein Frontenpark een parkeergarage gerealiseerd van 600 parkeerplaatsen als tijdelijke oplossing. Hiermee kent Q-Park Frontenpark momenteel een omvang van 1.300 parkeerplaatsen. Na realisatie van de ondergrondse parkeergarage zal de tijdelijke parkeergarage komen te vervallen. Daarnaast geldt als afgesproken ambitie om op termijn het parkeerterrein Frontenpark weg te halen en daar een andere, nader te benoemen, functie te realiseren. Minder dan 900 parkeerplaatsen realiseren in de ondergrondse parkeergarage, vergroot de kans dat de parkeerfunctie op het Frontenpark gehandhaafd dient te worden.
3. De totale parkeerbehoefte voor het gehele gebied is groter dan (de straks geboden) 900 parkeerplaatsen. Dat betekent feitelijk dat er ongeveer een kwart van de parkeerbehoefte buiten Sphinx Noord opgelost moet worden. Daarmee neemt dus de parkeercapaciteit in het gebied per saldo af, er worden minder parkeerplekken gerealiseerd dan in principe benodigd. Dit ligt in lijn met het streven naar een autoluwer centrum.

Om onnodige verkeer- en parkeerdruk in het Sphinxkwartier te voorkomen, kwam ter sprake of er ook een kleinere omvang van de parkeergarage mogelijk is. Eén van de argumenten daarvoor zou kunnen zijn dat het werkelijke aantal bezoekers van de publieksfuncties in het Sphinxkwartier dat is aangewezen op een parkeerplek in het gebied, lager is dan de parkeernorm. Deze vraag is gesteld aan een aantal (grotere) ondernemers in het gebied en aan de Stichting Sphinxkwartier (vertegenwoordiging ondernemers).



DATUM
22 mei 2025

Het overall beeld is dat de er juist sprake is van een toenemend aantal bezoekers in het Sphinxkwartier, de weekenden (van vrijdag tot en met zondag) leiden tot een hoge bezetting van de aanwezige parkeerplekken (zelfs nu er tijdelijke overcapaciteit op Frontenpark is).

Een bijkomend aandachtspunt betreft Belgische en Duitse bezoekers, die een belangrijk deel van het publiek vormen, met name voor Muziekgieterij en Pathé. Voor hen is het openbaar vervoer naar Maastricht – en specifiek naar het Sphinxkwartier – nauwelijks een haalbare optie. Zeker bij avondprogrammering worden grensoverschrijdende OV-verbindingen vaak helemaal niet meer aangeboden of omslachtig. Hierdoor zijn deze bezoekers (in de avonden) in de praktijk aangewezen op de auto. Een gebrek aan voldoende parkeergelegenheid leidt naar hun verwachting tot afname in (herhaal)bezoeken. Dit heeft directe impact op onze regionale aantrekkingskracht en bereikbaarheid voor bezoekers van buiten Nederland.

Tenslotte geven ondernemers aan dat de huidige parkeervoorzieningen werken als bronpunt voor het Sphinxkwartier, de Boschstraat en de aanlooproute naar de binnenstad. Een afname van het aantal parkeerplekken zal naar verwachting een zeer nadelige invloed hebben op de dynamiek en levendigheid in het Sphinxkwartier.

Woningbouwprogramma en grondopbrengst

Gezien de grote vraag naar – vooral betaalbare – woningen heb ik toegezegd om in beeld te brengen wat het zou betekenen als het gemeentelijke betaalbaarheidsbeleid wordt toegepast op het volledige woonprogramma. Dat betekent 60% betaalbare woningen (30% huur beneden de liberalisatiegrens van € 900,07 en 30% koop beneden € 402.000,- VON, allen prijspeil 2025) en 40% in het dure prijssegment.

Uitgaande van marktconforme koop- en huurprijzen en een grotere focus op betaalbaarheid, is het gevolg dat woningen qua oppervlak kleiner worden. Binnen de ruimtelijke kaders (en dus de maximaal toegestane bouwmassa, bebouwde oppervlakken en bouwhoogten), ontstaat er dan de mogelijkheid om een groter aantal woningen te realiseren. Afhankelijk van de nog te maken keuzes en de kwalitatieve uitwerking tijdens de ontwikkelfase, zal dit naar verwachting leiden tot een woningprogramma in een bandbreedte tussen 220 en 260 woningen. Het komt de kwaliteit van de uiteindelijk plannen ten goede als in de uitgangspunten ook een bandbreedte wordt gehanteerd.

Een betaalbaarder woonprogramma heeft als gevolg dat er rekening moet worden gehouden met een grondopbrengst van €12 mln (ten opzichte van de eerder begrote verkoopopbrengst van € 15 mln). Dat betekent dat de grondexploitatie zou sluiten met een batig exploitatieresultaat van € 4,4 mln (eindwaarde in 2030) ten opzichte van € 7,4 mln (eindwaarde in 2030).

Participatie

Ook werd gevraagd om inzichtelijk te maken welke bijeenkomsten er in het kader van informatie en participatie hebben plaatsgevonden, wat de opbrengst hiervan was en wat met deze opbrengst wordt gedaan. Als bijlage ontvangt u de samenvattende weergave van de bijeenkomsten waarin bewoners en ondernemers van het Sphinxkwartier hun inbreng hebben gegeven. Daarbij is aangegeven welke onderdelen daadwerkelijk als eis worden meegenomen in de tenderprocedure en welke onderdelen als wens worden meegegeven (omdat deze sterk afhankelijk zijn van de inhoud van de nog te ontwikkelen plannen). De insteek is dat hoe beter de plannen aansluiten op deze wensen, des te beter een plan zal scoren op het onderdeel Proces (participatie).



DATUM
22 mei 2025

Tevens is als bijlage de reactie op de ontvangen zienswijze van het bewonersplatform Belvédère toegevoegd.

Ik ga ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Frans Bastiaens,
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

Raadsinformatiebrieven

Bijlage: groen in het voorontwerp Omgevingsvisie 2040 (concepttekst)

Doelen en ambities

Maastricht wil in 2040 een klimaatbestendige stad zijn. Vergroening is nodig voor het opvangen van water, verkoeling in de stad en niet op de laatste plaats voor recreatie en welzijn. Maastricht heeft als grotere stad bovengemiddeld veel last van hittestress, met name in het versteende centraal stedelijk gebied. Hittestress is slecht voor de fysieke gezondheid en te weinig groen in de dagelijkse leefomgeving is slecht voor de mentale gezondheid. Daarnaast draagt stedelijk groen bij aan de instandhouding van de biodiversiteit en kan groen een rol spelen bij de klimaatadaptatie van de stad. Tot slot draagt stedelijk groen bij aan de aantrekkelijkheid van de stad voor inwoners, ondernemers en bezoekers.

Meer groen en biodiversiteit

In de Omgevingsvisie 2040 komt er een groennorm per buurt: een minimale hoeveel groen per buurt. Dit doen we om tegenwicht te bieden aan de klimaatverandering en voor de gezondheid van onze inwoners. Dat kan door (bestaande) pleinen en straten te vergroenen, maar ook meer openbaar groen en binnentuinen te realiseren, bomen te planten en gevels en daken te beplanten. Tegelijkertijd zorgt groen voor een prettige leefomgeving en nodigt het mensen uit om buiten te komen. In het buitengebied blijft de nadruk liggen op natuur, landbouw en recreatie. De gemeente wil ook de verbinding tussen stad en het omliggend heuvellandschap versterken, zodat inwoners makkelijker de natuur in kunnen.

Vergroenen in de stad (daar waar het nodig en mogelijk is)

Aan de hand van een groennorm bepalen we in welke buurten meer stedelijk groen nodig is. Deze norm is afhankelijk van de stedenbouwkundige karakteristiek van een buurt. De norm bestaat uit een minimumpercentage per buurt dat gehaald moet zijn in 2040, en een streefpercentage voor de lange termijn. De groennorm hanteren we niet als recht of als een rigide alles bepalende spelregel, maar is richtinggevend voor onze ambities, waarbij nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het streefpercentage.

Deze norm zal er ongeveer als volgt uitzien:

<i>Stedenbouwkundige karakteristiek</i>	<i>Minimumpercentage</i>	<i>Streefpercentage</i>
Historische binnenstad	15%	20%
Werkgebieden en bedrijventerreinen	25%	30%
Woonwijken	30%	40%

De genoemde percentages hebben betrekking op het oppervlak van de leefomgeving op buurtniveau (de noemer), waarbij het oppervlak groen op daken en gevels ook meetellen (de teller). Bij projecten zal daarom bij de start het juiste minimum- en streefpercentage vastgesteld worden.

Daarnaast zorgt een aantal andere criteria voor een goede spreiding van het stedelijk groen, zodat iedereen er baat bij heeft:

- Zicht op minimaal 3 bomen vanuit iedere woning en werkplek (dit mogen ook groene gevels en/of daken zijn of een natuurgebied in de direct nabijheid van de woning)
- Minimaal 30% schaduw op buurtniveau, dit kan zowel schaduw zijn van bomen als van (hoge) gebouwen (lagere temperatuur in de buurt)
- Minimaal 40% schaduw op wandel- en fietsroutes in de buurt (koele routes)
- Maximaal 300 meter loopafstand naar een koele plek van minimaal 200 m² in de openbare ruimte (met beschaduwde zitplekken)

- Maximaal 300 meter loopafstand naar een groene openbare plek van minimaal 200 m² (genoeg groene plekken voor het aantal inwoners in de buurt)

Verder is het ook van belang, vooral voor de Basiskwaliteit Natuur, dat het stedelijk groen evenwichtig opgebouwd is (zowel particulier als openbaar), en er een goede verdeling van typen groen per buurt is:

- 40% hoge vegetatie (bomen)
- 20% middelhoge vegetatie (struiken)
- 40% lage vegetatie (gras)

Bijlage Parkeerbilans huidige functies Sphinx-kwartier

Exclusief: Landbouwbelang, aanvullende woningen bij Loods 5 en woningen Sphinx-noord.

	Functie	aantal	eenheid	norm	Aantal pp
Eiffel	Student Hotel	378			90,0
	Rooftop bar	400	m2	4,0	16
	Bijeenkomsten (kelder)	1.137	m2	3,0	34,1
	buurtsupermarkt (bg)	370	m2	0,4	1,5
	Co-workingspaces (1e)	641	m2	0,6	3,8
	Maatsch. Evenem. (bg)	148	m2	3,0	4,4
	Horeca (bg)	159	m2	4,0	6,4
	Kantoor (entresol)	304	m2	0,6	1,8
	bijeenkomsten (1e)	639	m2	3,0	19,2
	wonen (6e/7e)	16	woning	0,8	12,8
	kantoor (2e t/m 5e)	4.529	m2	0,6	27,2
	Kantoor (2e)	633	m2	1,6	10,1
	Pathé (voorbouw)	3.634	m2	1,6	58,1
Loods 5	Winkel	15.000	m2	2,5	375
	Café	578	m2	0	0
	Wonen 60-110m2	18	woning	0,7	12,6
	Wonen >110m2	30	woning	0,8	24
Brikken	Bijeenkomsten	645	m2	3	19,4
	kantoor	155	m2	0,6	0,9
	Winkel	25	m2	0,9	0,2
	Werken - bezoekext.	1.182	m2	0,5	5,9
	Cafe	550	m2	4	22,0
	Opslag	480	m2	0,5	2,4
Timmerfabriek	Lumiere filmhuis	1.500	m2	1	15,0
	Lumiere cafe	975	m2	4	39,0
	Bureau Europa	748	m2	0,9	6,7
	Muziekgieterij	3.200	m2	3	96,0
	Detailhandel	250	m2	0,9	2,3
	Horeca	600	m2	0	0,0
	Cultuur expositie	1.075	m2	3	32,3
Overig	Domicura - kantoor	350	m2	0,6	2,1
	Sphinx - voorm kantoor	3.000	m2	0,6	18,0
	Bowling	14	banen	0,7	9,8
	Escaperoom	80	pers	0,25	20,0
	wonen <60m2	6	woning	0,5	3,0
	Infocentrum-showroom	1.350	m2	3	40,5
	SAM gebouw-bedrijverz.	751	m2	0,6	4,5
Totaal					1.037

Informatiebijeenkomsten ontwikkelingen parkeerplaats Sphinx

19 februari 2025

Aanwezig sessie 1 (15.00-17.00 uur): ca 55 personen (bewoners en ondernemers)
sessie 2 (18.30-20.30 uur): ca 29 personen (bewoners en ondernemers)

3 april 2025 (20.00 - 22.00 uur)

Aanwezig bij bijeenkomst georganiseerd door bewonersplatform Belvédère. 8 mensen aanwezig.

3 en 8 april 2025 (08.30 – 10.00 uur)

Gesprek met stichting Sphinxkwartier en 2 andere ondernemers

Onderverdeeld en samengevat in de meeste genoemde thema's

1. Leefbaarheid en Gemeenschap

Betaalbare ontmoetingsplekken en buurthuis voor activiteiten	Wens
Mix van bewoners (o.a. studenten, gezinnen, ouderen)	Eis
Geen concentratie van studenten, maar gemengde woonvormen	Eis
Ruimte voor CPO's (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)	Wens
Kleine winkels gericht op omwonenden, geen grote ketens	Wens
Horeca en daginvulling voor levendigheid	Wens
Kunst, zitelementen en speelse inrichting in de openbare ruimte	Wens

2. Groen en Openbare Ruimte

Openbaar groen, gevarieerd en zoveel mogelijk toegankelijk	Eis
Bomen in volle grond, daktuinen en gevelbegroeiing	Wens
Waterpartijen en opvang regenwater	Wens
Speelmogelijkheden voor kinderen (tot 5 jaar)	Eis
Park- en groenstructuren integreren met de wijk	Eis
Plantenbakken en groen om verkeerssnelheid te verlagen	Wens
Verlichting voor veiligheid en sfeer	Eis
Geen gesloten superblokken, maar doorwaadbare routes	Wens
3 – 30 - 300 regel toepassen	Wens

3. Verkeer, Mobiliteit en Parkeren

Bereikbaarheid tijdens en na de bouwfase garanderen	Eis
Parkeergelegenheid voor bewoners en ondernemers (fastlane, reserveren)	Wens
Mobiliteitshub voor deelvervoer (fietsen, scooters, auto's)	Wens
Goede looproutes en routing naar de stad	Eis
Geen lange doorgaande autoroutes, snelheid verlagen naar 15 km/u	Wens
Kiss & ride zones en logistieke hubs voor bevoorrading	Wens
Parkeren voor stadsbezoekers scheiden van bewoners	Wens
Voetgangers- en fietsverbindingen verbeteren	Eis

4. Bouw en Ontwikkeling

Geen hoogbouw, hoogtes en bezonning in balans houden	Wens
Lichte en luchtige materialen, niet alleen baksteen	Wens
Historische kenmerken en erfgoed integreren	Wens
Participatie en inspraak bewoners/ondernemers na doorlopen tenderfase	Eis
3D-visualisaties en maquettes ter verduidelijking	Wens
Fasering en planning: geen langdurige bouwputten en borg een continu bouwproces; planningen, routingen en werkzaamheden afstemmen Landbouwbelang, Sphinx Noord en Verlengde Maasboulevard	Wens
Voorbeeld nemen aan projecten zoals Paleiskwartier Den Bosch	Wens
Organische vormen gebruiken; eventueel gebruik –in welke vorm dan ook – van het Sphinx logo	Wens
Bereikbaarheid van ondernemers tijdens de bouw	Eis
Toegankelijkheid voor mensen met een beperking (P Frontenpark is ver weg)	Eis
Aparte omgevingsmanager voor ondernemers	Wens
Route-aanduidingen tijdens bouw en vanuit parkeerterrein Frontenpark	Eis

5. Economie en Ondernemerschap

Betaalbare creatieve werkruimtes en ateliers	Wens
Ruimte voor ondernemers en starters	Wens
Markt, foodtrucks en kleinschalige evenementen voor reuring	Wens
Horeca en afhaalconcepten (slager, bakker, catering)	Wens
Co-working spaces en werkateliers combineren	Wens
Ondernemers positioneren aan de kant van het Eiffelgebouw	Eis
Werk met ingroeitarieven; nieuwe maakindustrie in dit deel	Wens

6. Veiligheid en Beheer

Duidelijk aanspreekpunt (bijvoorbeeld omgevingsmanager, bouwapp)	Eis
Beheer en onderhoud van groen en openbare ruimte	Eis
Preventie overlast (zwerfafval, hondenpoep, hangjongeren)	Eis
Afvalinzameling en logistiek efficiënt organiseren	Eis
Goede verlichting en zichtbaarheid in openbare ruimte	Eis
Openbare bankjes en plekken beheren om overlast te voorkomen	Eis

7. Communicatie en Participatie

Transparantie over plannen en kaders van participatie	Eis
Regelmatige terugkoppeling en inspraakmomenten	Eis
Effectieve participatie (bijvoorbeeld combinatie digitaal en fysiek)	Eis
Communicatie over bouwprocessen (bijvoorbeeld inloopspreekuren)	Eis
Informatieve uitkijkpunten en updates tijdens bouw	Wens



> 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, beste Jan en Dyana,

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