



Gemeente Maastricht

# Van Brikke tot Regout afronding Sphinx–noord Belvédère

Camiel Kruchten

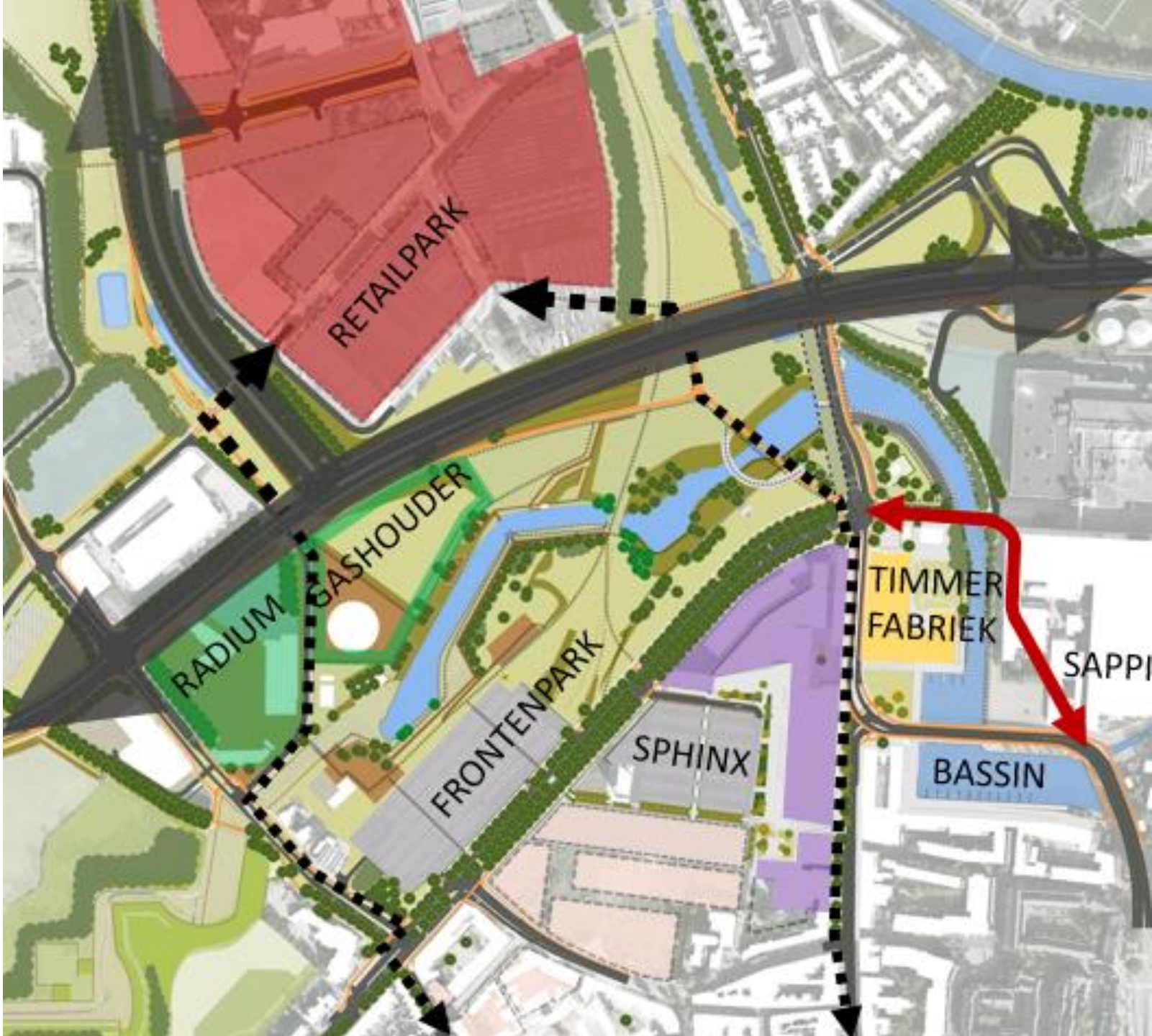
# SPHINXKWARTIER

Sphinxcour





# Breder perspectief



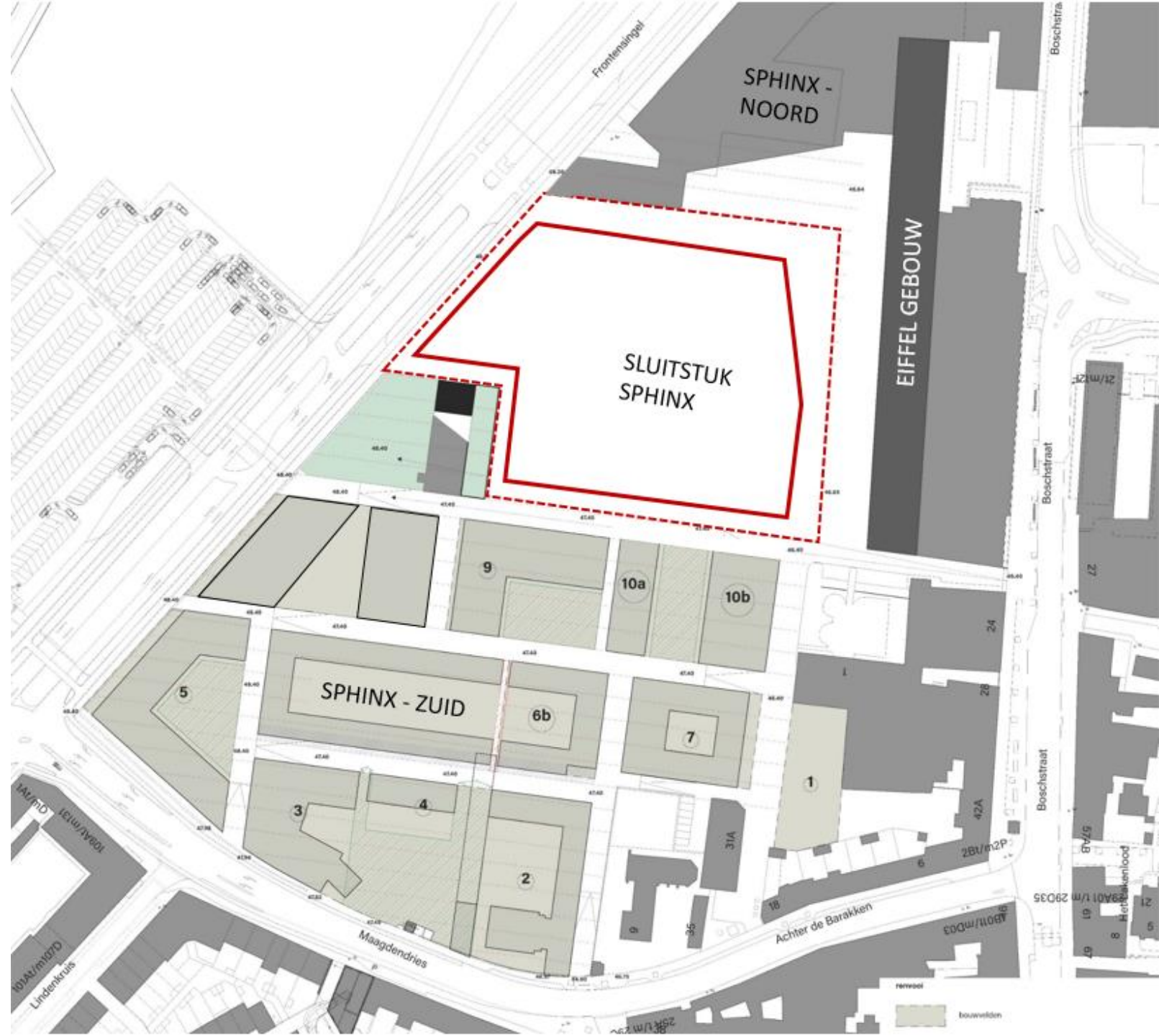


# Actuele situatie





# Afronding Sphinx-noord



# Context

- Sinds 2005 transformatie van industrie noordwestelijke (binnen)stad
- Sphinxkwartier : aantrekkelijk stadsdeel mix wonen, werken, cultuur, creativiteit, natuur en historie
- Ruw en rafelig boven 'sjiek en sjoen'
- Nieuwe doelgroepen, jong van geest





# Successen

- Behoud cultureel erfgoed
- o.a. Lumière, Muziekgieterij, Pathé, Loods5, Social Hub, Gedeelde Weelde, Blanche Dael, Bold rooftop, SNS
- Woningen en CPO's Sphinx-zuid
- Frontenpark





# Leermomenten

Bewoners en ondernemers:

*‘Sphinx moet groener’*

*‘Manifest van de Sphinx’*

- sterkere vergroening
- autoluw, voetganger centraal
- spelen, ontmoeten, beleven
- dynamiek, levendigheid, kunst



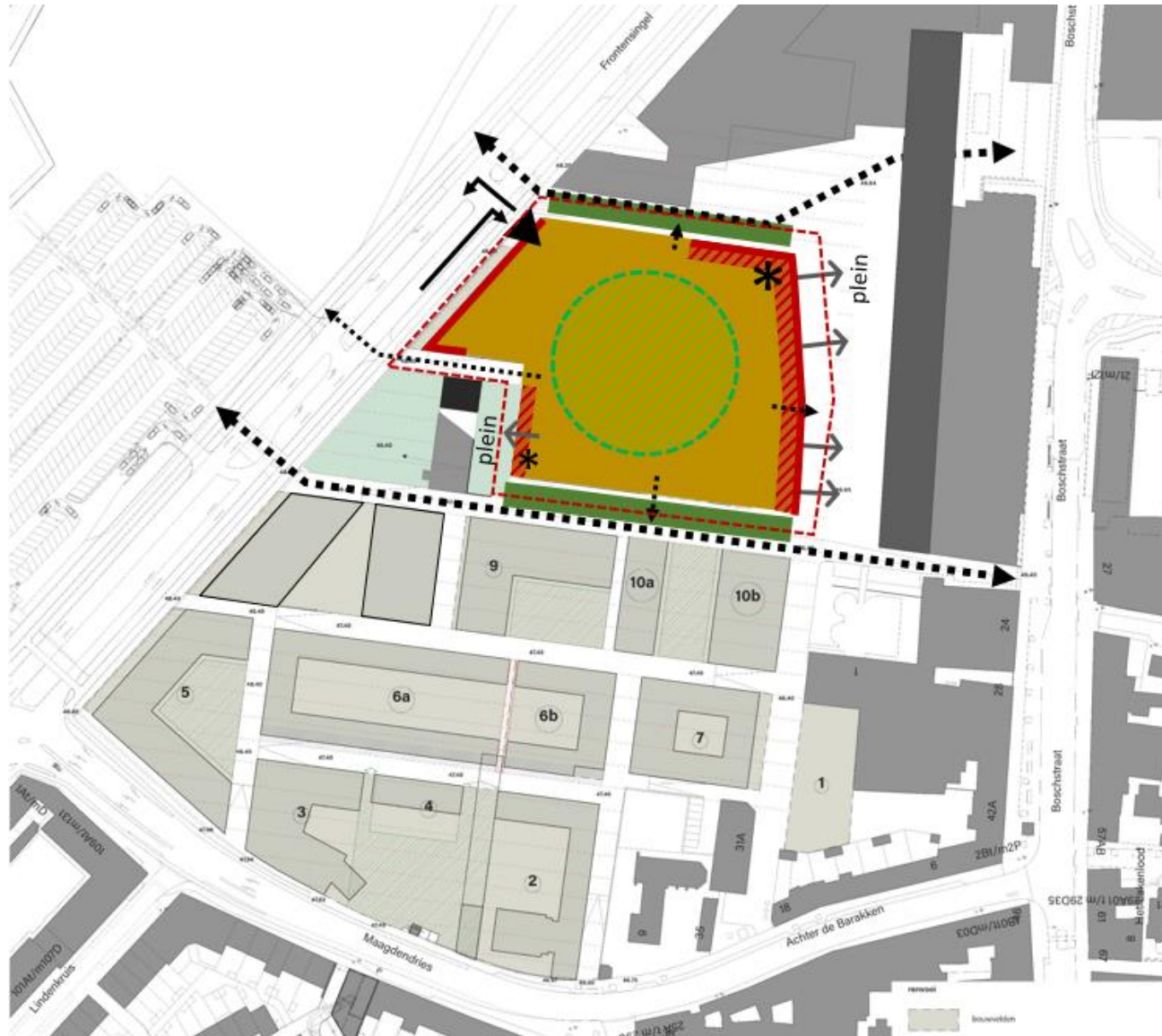
# Programma

- ondergrondse parkeergarage
- volgens huidige bestemmingsplan:
  - maximaal 165 woningen
- openbare fietsenstalling
- openbare ruimte
- pleinen (Eiffel en Brikke)





# Stedenbouwkundige randvoorwaarden

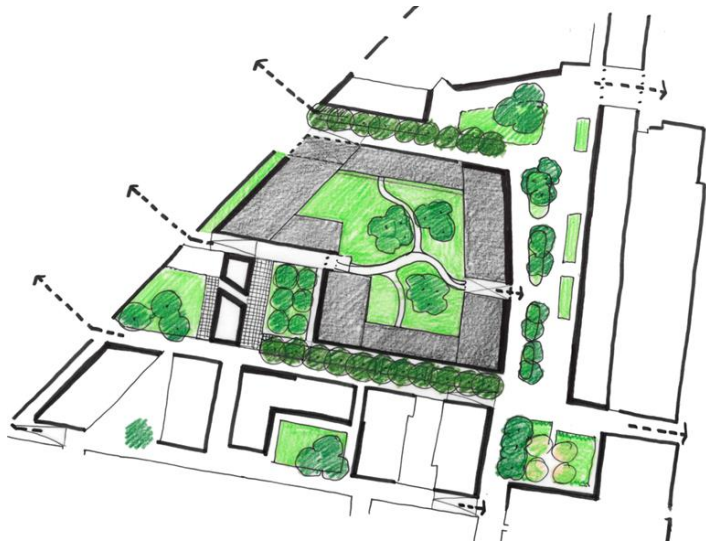


-  bouwvlakken Sphinx-Noord
-  toegang parkeergarage
-  versterken hoofdroutes
-  bijzondere functies pleinzijde
-  publieksgerichtheid
-  vergroenen verkaveling
-  vergroenen profiel
-  verplichte rooilijn / pleinwand
-  globale begrenzing plangebied
-  publiekstoegangen garage
-  ontmoetingsfunctie





# Ruimtelijke verkenningen





# Leermomenten kleuren de ambities

3 samenhangende verbeterstappen:

- vergroening
- verlevendiging
- verrassing





# Verlevendiging

- meer interactie:
  - bebouwing en openbare ruimte
  - bewoners onderling en met omgeving
- meer ruimte voor dagelijks leven (spelen, ontmoeten, bewegen)
- herkenbare entrees aan publieke ruimte
- meer diversiteit woningaanbod
- actieve functies aan de pleinen





# Vergroening

- zichtbare en openbaar toegankelijke (collectieve) tuinen
- 1<sup>e</sup> orde bomen in volle grond
- natuurinclusief en klimaatadaptatief (ecologie, waterbeheer, hittestress)
- natuurlijke en aantrekkelijke routes
- groene gevels en daken





# Verrassing

- (verborgen) parels en accenten
- kunst in gebouwen of openbare ruimte
- rijkdom materiaal en detail
- vergroten ontdekkingswaarde
- samenhang en sfeer Sphinxkwartier





# Mobiliteit

- ondergrondse parkeergarage minimaal 900 plekken (balans haalbaarheid versus toekomst mobiliteit)
- openbare fietsenstalling minimaal 400 fietsen
- autoluw, voetganger centraal
- mobiliteitservices





# Woonprogramma

165 woningen binnen geldende bestemmingsplan:  
gemiddeld 100m<sup>2</sup> en ruim € 600.000,-  
(geen eisen betaalbaarheid)

In de huidige woningmarkt leidt dit tot een eenzijdig  
woningaanbod met vooral dure koopappartementen.

→ **Knelpunt voor het aantrekken van nieuwe doelgroepen.**





# Voorstel woonprogramma

Binnen sluitende grondexploitatie uitdagen op een rijk en gevarieerd woningaanbod. Aandacht voor brede doelgroep en betaalbaarheid. Bijvoorbeeld tenminste:

- 30 huurwoningen (maandhuur < €900,07)
- 30 betaalbare koopwoningen (< € 402.000,- VON)
- 5 woningtypes / doelgroepen

Binnen stedenbouwkundige kaders groter aantal dan 165 woningen toestaan vanwege betaalbaarheid, vraag naar kleinere woningen en aantrekken nieuwe en bijzondere doelgroepen.





# Marktbenadering

- Integrale opgave: parkeergarage, woningen en openbare ruimte.
- Marktpartijen uitdagen op vergroening, verlevendiging en verrassing.
- In dialoog en met ruimte voor creativiteit.
- Maximaal sturen op kwaliteit: vaste verkoopprijs
- Uitgangspunten en gunningscriteria vastleggen.

Tender :

openbare aanbesteding met gebruik van concurrentiegerichte dialoog

Externe onafhankelijke beoordelingscommissie Prof. (em) ir. F.Palmboom





# Kwaliteit

Via gunningscriteria 100% uitdagen en sturen op integrale kwaliteit:

- 30% ruimtelijke kwaliteit
- 20% programma
- 20% duurzaamheid en groen
- 15% mobiliteit
- 15% proces





# Ruimtelijke kwaliteit

Samenhang van:

- Ruimtelijke context
- Stedenbouw
- Architectuur
- Buitenruimten
- Materialisatie





# Programma

Samenhang van:

- Divers en aantrekkelijk woonprogramma
- Actieve functies begane grond
- Interactie gebouw - omgeving
- Verbinding en ontmoeting
- Sociale en maatschappelijke (meer)waarde





# Duurzaamheid en groen

- Groen (gebouw en buitenruimte)
- Gezondheid
- Sociale duurzaamheid
- Natuurinclusief
- Klimaatadaptatief



# Mobiliteit

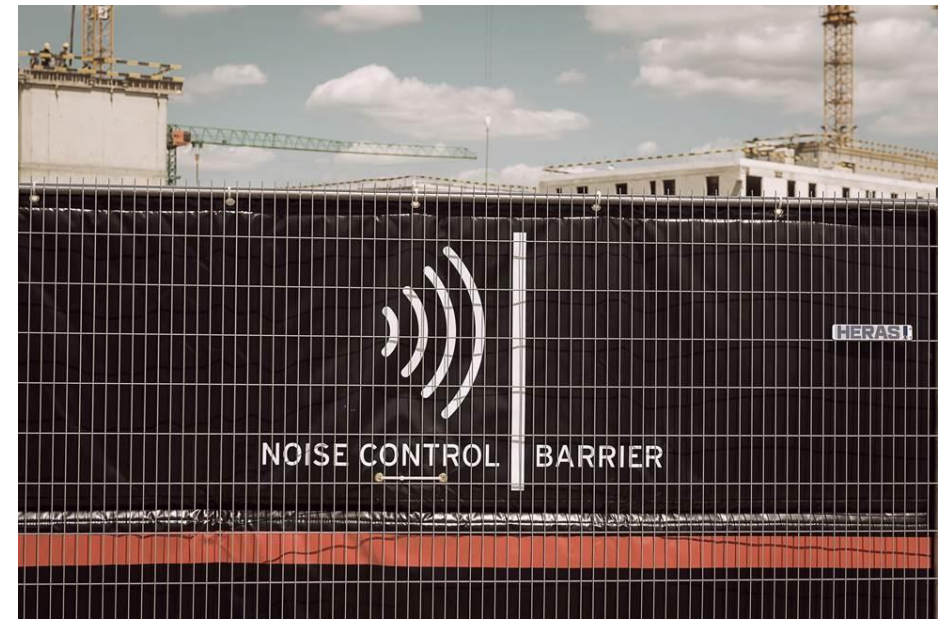
- Autoluw, voetganger centraal
- Parkeergarage → mobiliteitshub
- Fietsparkeren
- Services





# Proces

- Planning en voortgang
- Risicobeheersing
- Omgevingsmanagement
- Communicatie
- Participatie



# Planning

- Participatie bewoners en ondernemers Sphinxkwartier februari 2025
- Informatiebijeenkomst (raad en omgeving) mei 2025  
(o.a. terugkoppeling participatie)
- Domeinvergadering Fysiek 13-05-2025
- Raadsvergadering 27-05-2025

Q1-Q2 '25: voorbereiden tender

Juni 25: start selectiefase

Q3-Q4 '25 : doorlopen tender

2026: gunning en RO procedures

2027: start bouw parkeergarage woningen

2029: start afbouw openbare ruimte

2030: oplevering woningen en parkeergarage





# Met elkaar in gesprek

Raad en omgeving betrekken

- Sfeer en uitstraling
- Vergroening, verlevendiging en verrassing
- tenminste 900 ondergrondse parkeerplekken
- openbare fietsenstalling tenminste 400 fietsen
- Diversiteit en betaalbaarheid woningen





Bedankt voor  
uw aandacht

Zijn er nog vragen?