



NIEUWBOUW APPARTEMENTEN AAN CRIEKENPUT, MAASTRICHT

Wonen in de stad, wonen in het groen



De Maastrichtse wijk Malpertuis ondergaat een vernieuwings-slag. Een van de projecten is de bouw van een appartementencomplex met 80 energiezuinige woningen. Die hebben uitzicht op het nabij gelegen park. Daarnaast krijgt ook de directe omgeving een groener karakter. Laudy Bouw & Ontwikkeling startte in mei van dit jaar met bouwen.

Opdrachtgever is woningcorporatie Servatius, met zo'n 10.000 huurwoningen in het bestand. Dat bedrijf begon in 2005, samen met de gemeente (en Woonpunt), aan wijkontwikkelingsplannen voor diverse Maastrichtse wijken waar ze bezit heeft. Projectontwikkelaar Joris Davies van Servatius legt uit dat het een aantal

jaren duurde voordat het plan rond was. "In 2012 werd het plan definitief vastgesteld. Vanaf dat moment zijn we met vernieuwen begonnen, zodat de woningen in die wijken weer voldoen aan de huidige eisen. Een deel daarvan was of is namelijk verouderd en dat maakt de wijken kwetsbaar. Onder meer door te slopen en levensloopbestendige en energiezuinige woningen terug te bouwen willen we de wijken een impuls geven."

Parkachtig

Een van die wijken is Malpertuis, gebouwd na de Tweede Wereldoorlog. Daar is in de afgelopen jaren een herstructurering ingezet, maakt Davies duidelijk. "Met het saneren van de sport-

velden is er onder meer een parkachtig gebied ontstaan. Daar hebben we in de afgelopen jaren al enkele nieuwbouwprojecten uitgevoerd. Het huidige project ligt op de kop aan de zuidzijde van het park. Daar stonden 117 verouderde woningen. Die zijn gesloopt om plaats te maken voor het nieuwe appartementencomplex." Dat is ontworpen door architect Mark Feron van ARCHITECTENZAAK. Feron is al bijna 10 jaar betrokken bij de plannen die Servatius voor het gebied heeft. "We zijn destijds van start gegaan met een grofmazig plan dat we vervolgens verder hebben uitgewerkt. Zo is er bekeken welke gebouwen dusdanig waren verouderd dat ze in aanmerking kwamen voor sloop waarbij zo veel mogelijk oog is gehouden voor de contouren van de vroegere parochiewijk, Zorgvuldige inpassing in Malpertuis is dan een belangrijk criterium." Hij legt uit dat de wijk min of meer is opgebouwd tussen de toenmalige voetbalvelden, inmiddels getransformeerd tot park. "In het plan hebben we daar gebruik van gemaakt door het groene, parkachtige karakter verder in de wijk door te trekken en een publieke route van 'stad naar park' via grote poorten dwars door het gebouw te laten lopen. Een andere beslissing was om meer groene ruimte te creëren, zoals bij de doorgangen tussen de gebouwen. Dat betekent iets minder woningen, maar wel meer kwaliteit van wonen."

Bomen behouden

De vergroening van de wijk is bij het momenteel in aanbouw zijnde appartementencomplex goed te zien, merkt Joris Davies op. Dat wordt het kopgebouw van het park en komt doordat het groen wordt doorgetrokken als het ware in dat park te liggen. Het wordt wat compacter dan zijn voorganger en aan de achterzijde voorzien van een parkeerplaats. "Die wordt om de bomen die er al stonden heen gebouwd. We hebben veel bomen kunnen behouden, wat natuurlijk aansluit bij onze ambities op deze locatie." Die bouw is in handen van Laudy Bouw & Ontwikkeling. Dat bedrijf deed eind 2019 mee aan een tender, vertelt projectmanager Nicole Budé. "We hebben toen een aantal gespreksrondes met de opdrachtgever en architect gehad om het voorlopig ontwerp vanuit onze visie te optimaliseren. We zagen dat met het plan dat er lag nog een kwaliteitsslag was te maken, zowel bouwtechnisch als wat het budgettaire aspect betrof. Dat heeft er uiteindelijk toe geleid dat we de aanbesteding hebben gewonnen."

Inbreng bewoners

Zo werd er onder meer gekeken naar de brandveiligheid, maar ook naar de toe te passen materialen. Mark Feron: "We hebben Laudy de ruimte gegeven hun expertise in te brengen en dat hebben ze op een prima manier ingevuld. Een van de slimheden was het positioneren van de ontsluiting. De liften en traphuizen worden nu inpandig aangebracht, een aanpassing die tot lagere kosten heeft geleid." Nicole Budé vult aan: "Hoewel we aan het begin van de coronaperiode zaten, is het toch gelukt het voorlopig ontwerp in 6 maanden verder uit te werken tot een aannemingsovereenkomst." Joris Davies knikt tevreden. "Ondanks de aanpassingen zijn we dicht bij de oorspronkelijke uitgangspunten gebleven. Het was vaak vooral een kwestie van fine tuning." Dat is wel zo prettig, geeft hij aan, want de bewoners speelden een belangrijke rol bij het tot stand komen van die eerste opzet. "Daar is inderdaad veel mee gesproken."

Bouwinfo

...

Opdrachtgever:

Woningcorporatie Servatius

Aannemer:

Laudy Bouw & Ontwikkeling b.v.

Constructeur:

Werf & Nass b.v.

Architect:

Architectenzaak



We hebben ze allerlei woningtypes voorgelegd. Daar zijn uiteindelijk 6 types uit naar voren gekomen en die worden toegepast in het te bouwen complex."

Mergelzand

Een appartementencomplex dat een heel bijzondere uitstraling krijgt, kan Mark Feron niet nalaten te vermelden. "Voor mij als architect een interessant detail, Er is gekozen voor een baksteen die slechts 2 kilometer verderop wordt gemaakt. Het bijzondere is dat die voordat ze in de bakvorm gaat wordt bezand met lokaal mergelzand. Dat zorgt ervoor dat de steen gaat reageren op vocht, daardoor een heel aparte patina en zo een heel natuurlijke uitstraling krijgt. Wat weer past bij de groene omgeving." Nicole Budé geeft aan dat in mei van dit jaar met de bouw is begonnen en dat de oplevering gepland staat voor juli 2022, vlak voor de bouwvak. "We hebben op dit moment alles onder controle en liggen op schema. De bouwplaats is voldoende groot, de logistiek loopt goed en er zijn geen problemen met het aanleveren van materialen."

Dat veel mensen zich realiseren dat er een fraai complex wordt gebouwd, blijkt wel uit de belangstelling, geeft Joris Davies tot slot aan. "We hebben de inschrijving al moeten sluiten; zaten op een gegeven moment op 600 aanmeldingen. We zijn hier echter nog niet klaar. In een volgende fase gaan we opnieuw sociale woningbouw realiseren aan het park, met daarnaast vrije sectorwoningen voor de differentiatie. Daardoor zal de wijk opnieuw een impuls krijgen, net als met het huidige project."

tekst Jac Bushholz - Fotografie Alf Mertens