

Relatief goedkoop wonen aan een park: hier in Maastricht kan het straks

door Joos Philippens



Impressie van de nieuwbouw Caberg Parc. Afbeelding: Architectenzaak

Voor 640 euro huur wonen aan een park, het lijkt een trend in Maastricht-West. Na de wijk Malpertuis volgt Caberg. Op de plaats van de 'pissbakkenbuurt' verrijst volgend jaar Caberg Parc, een naam die lijkt waar te maken wat hij belooft.

Hoe is het straks om aan het Caberg-park te wonen? Om de toekomstige bewoners centraal te stellen hield de Heerlense architect Mark Feron twee denkbeeldige modelbewoners voor ogen. „Een vrouw wier man is overleden, die weg wil uit haar woning, maar in Caberg wil blijven wonen. En een echtpaar dat geen tuin meer wil, maar wonen aan een park fijn vindt. Die hebben we letterlijk een gezicht gegeven, met een foto op onze muur.”

Caberg Zuid-Oost is een van de naoorlogse wijken die stadsarchitect Frans Dingemans ontwierp. De 'pissbakkenbuurt,' vanwege het verhaal dat de toiletten in een uitbouw naast de voordeur lagen. De in totaal 110 woningen zijn gesloopt. Het groen, met mooie oude bomen, staat nu centraal, met daar straks 85 nieuwe woningen omheen, waarvan 50 sociale huur.



Een deel van de 'pissbakkenbuurt,' eind vorig jaar vlak voor de sloop. *Foto: De Limburger*

Mark Feron van Architectenzaak ontwierp twee blokken van 26 en 24 appartementen, met verspringende gevels. Die bieden ruimte voor extra grote balkons die als het ware het groen in duiken. „Het complex oogt als eengezinswoningen”, vindt hij. Maar het zijn echt appartementen, met een galerij aan de achterkant.

Voor ongeveer 640 euro per maand krijg je maximaal 70 vierkante meter woonruimte. Het is een van de weinige kansen in Maastricht, waar huren van 1100 euro volstrekt normaal zijn, om nog redelijk goedkoop te huren. De toekomstige bewoners hebben keuze. De woonkamer aan het park of juist hun slaapkamer?

Servatius schreef een tender uit. Consortia van bouwers en architecten gingen in concurrentie, waarbij de prijs voor 45% telde, de kwaliteit voor 55%. Servatius koos uiteindelijk unaniem voor Bas Bouw uit Beek en Mark Feron. Dit duo ging onconventioneel te werk. „We stelden de architectuur centraal”, zegt Maurice Schijns van Bas Bouw. „Mark heeft er met zijn jonge team veel tijd gestoken in een gedetailleerd plan en we hebben geïnvesteerd in *artist impressions*.”

Ruud Verkou van Servatius erkent dat de corporatie viel voor die ‘wow-factor.’ „Het was best spannend. Als je zelf met een architect een plan maakt, weet je qua uitstraling wat je krijgt. Bij ’t Veldje in Eijsden werkten we voor het eerst met zo’n tender. We zijn heel tevreden met Caberg Parc dat we straks kant-en-klaar gebouwd krijgen.”



Caberg Parc. Foto: Architectenzaak

Aannemer Schijns hoefde deze keer geen bestaand ontwerp te ‘optimaliseren’. „Dat is altijd heel vervelend voor de architect”, vindt Schijns. „Nu trek je meteen samen op. Voorheen waren we te veel met aannemersdetails bezig. ‘Die plattegrond is niet goed, die berging moet groter.’ Nu maken we de opdrachtgever enthousiast voor het plan, het verhaal, de rest komt wel.”

Deze werkwijze bergt een risico in zich. „Ook nu kijken we naar de basisvoorwaarden, maar je hebt niet de tijd om alles achter de komma te berekenen. Komen we uit of komen we wat minder goed uit? Dat zien we wel. Dit succes smaakt naar meer. Als familiebedrijf kijken we niet langer op tegen de grote jongens.”

De welstandscommissie is nog aan zet, maar Jean van Helden van Servatius is vol vertrouwen dat de bouw volgend jaar kan beginnen: „Goede architectuur is een zekere garantie. De juiste materiaalkeuze, geen moeilijke details, maar toch verfijnd. Dat bespaart trouwens ook.” Zijn collega Verkou is evenzeer overtuigd: „We hielden ons altijd bezig met besteklijsten van 200 pagina’s, tot aan het soort tegellijm aan toe. Nu beperken we ons als Servatius tot het wezenlijke: goede sociale huisvesting.”

Koopwoningen

Ontwikkelaar Van Wanrooij uit het Brabantse Geffen bouwt op het andere deel van Caberg Zuid-Oost 35 koopwoningen. Het definitieve ontwerp van de Eindhovense architect Frans Compen moet na de zomer klaar zijn. „De woningen moeten aansluiten op die van Servatius,” zegt Wouter Baars namens de ontwikkelaar. Dat houdt in ‘fris, moderne kleuren en licht gevels.’ Het wijkje omvat twee-onder-eenkapwoningen, blokjes van drie woningen, plus vier patiowoningen. Op een verkoopprijs wil Baars zich niet laten vastpinnen. „Caberg ligt tussen het centrum en de echte buitenwijken. Eind dit jaar start de verkoop, we wachten tot die tijd de prijsontwikkeling op de markt af.”