



Impressies van de nieuwe wijk.

Mosaïek: groene nieuwbouwwijk in Maastricht

Volgend voorjaar gaat de schop de grond in voor Mosaïek Wyckerpoort. Een compleet nieuwe woonwijk met 245 woningen, vlak bij De Groene Loper in Maastricht. Grondgebonden woningen, appartementen, studio's en studentenwoningen. Duurzaam, verscholen in het groen. Of je nu je eerste eigen plek zoekt, met je gezin droomt van een huis met tuin of als actieve levensgenieter zorgeloos wilt wonen; in Mosaïek vind je een thuis dat meegroeit met jouw leven. Woningcorporatie Servatius, bouwbedrijf Jongen en projectontwikkelaar 3W tekenen samen voor het project. 'Juist door samen te werken, kunnen we iets unieks neerzetten.'

Door **JOS CORTENRAAD** | Fotografie **PAUL ROUS**

De Groene Loper heeft de naam, maar het aangrenzende Mosaïek moet écht een groene oase worden in het stadsdeel waar nu het grijs domineert. 'Kijk', zegt Gard Stals, directeur bij Jongen, als hij de visuals van de toekomstige wijk laat zien op zijn laptop. 'Overal groen. Voor- en achtertuintjes, hagen, parkjes, bloemperken, pergola's, bomen. Parkeren veelal uit het zicht, ruim baan voor de voetganger en de fietser. Mosaïek wordt een unieke, groene leefomgeving nabij de binnenstad. Fantastisch om als bouwbedrijf een bijdrage te leveren aan zo'n beeldbepalend project voor de gemeente Maastricht.'

IDEALE MIX

De nieuwe wijk wordt gebouwd op de plek waar vroeger een decorfabriek voor porselein van Mosa stond. Behalve een kenmerkende, historische schoorsteen zal straks weinig meer

doen denken aan dit toch grauwe en saaie stukje Wyckerpoort. 'Nee', zegt ook Leon Breukers, bestuurder van woningcorporatie Servatius. 'Dit stadsdeel krijgt met Mosaïek een boost. We kunnen nu die wijk bouwen waar de maatschappij om vraagt. Woningen, zowel huur als koop, voor jong en oud, alleenstaanden, stellen, gezinnen en studenten. Een ideale mix, zo gebouwd dat mensen elkaar tegenkomen, een praatje maken en misschien wel een beetje naar elkaar omkijken en elkaar helpen. Een kans die je eigenlijk alleen krijgt als je van scratch mag ontwerpen en bouwen.'

BETAALBAAR

Het uitgangspunt was het ontwikkelen van een gevarieerde wijk met minstens zestig procent betaalbare woningen, zowel huur als koop', legt Leon Breukers uit. 'Als corporatie zijn we in eerste instantie verhuurder, daarom wilden we ervaren



Gard Stals en Leon Breukers.



partners met kennis en expertise in ontwikkeling en koop en een gerenommeerd bouwbedrijf. Met de eerste schetsen van de stedenbouwkundigen van Studio BNL tot en met het eindontwerp van Frencken Scholl Architecten. Een intensief proces met, volgens ons, een prachtig resultaat. Dat werd nog eens bevestigd toen we de plannen presenteerden aan de Maastrichtse welstandscommissie. De reacties waren meer dan enthousiast.'

VERRASSEND

Het ontwerp is inderdaad verrassend. Woningen in verschillende verschijningsvormen en sterk variërende appartementencomplexen wisselen elkaar af. Er wordt gewerkt met diverse kleuren en metselvormen, de variatie is groot. Dat zal kostbaar zijn? 'Nee, de meeste geveldelen en andere elementen worden in de fabriek gemaakt. We noemen dit ook conceptueel bouwen', aldus Gard Stals. 'Het is een misvatting om te denken dat je daarmee eenheidsworst krijgt. Met Jongen hebben we, als dochter van VolkerWessels, inmiddels de nodige ervaring opgedaan met deze manier van bouwen. De voordelen zijn enorm. De fabrieksmatige onderdelen, zoals wanden en vloeren, vervoeren we naar de bouwplaats waar de woningen gemonteerd worden. Soms tot wel één per dag, inclusief sanitair en installaties. We winnen dus tijd, er is minder overlast voor de bestaande woonomgeving, een hogere bouwkwiteit en uiteindelijk ook fors minder CO2-uitstoot.'

SOCIALE HUURWONINGEN

Dat vertaalt zich in de prijzen. Van de 245 woningen gaat ruim de helft in de verkoop. Weer een derde daarvan is betaalbare koop. Van de resterende woningen blijft de maandhuur onder de negenhonderd euro. 'Hiermee voldoen we ruimschoots aan onze opdracht om sociale huurwoningen aan te bieden', zegt Leon Breukers. 'Woningen die kwalitatief gelijkwaardig zijn aan de andere appartementen en huizen. Dat is het mooie van dit project: we bouwen een hoogwaardige wijk voor iedereen.' Gard Stals beaamt dat graag. 'Kwaliteit is absoluut leidend. We houden daaraan vast, ook al zijn er tegenslagen met

hogere materiaalprijzen en strengere regels. Dan betaalt zich de samenwerking uit met stabiele partners als een ervaren ontwikkelaar en een sterke woningcorporatie. We delen de risico's en we doen geen concessies aan kwaliteit. Zo bouwen we met de beste energielabels, dus duurzaam en zuinig. Over veertig jaar moeten de mensen nog zeggen dat we hier een inclusieve wijk van hoge kwaliteit gebouwd hebben.'

BELANGSTELLING

Eind dit jaar start de verkoop, komend voorjaar starten de werkzaamheden. Eind 2028 moet Mosaïek klaar zijn. Twijfels over belangstelling zijn er niet. 'Nee hoor', aldus Leon Breukers. 'De behoefte aan woningen blijft groot, Maastricht wil bovendien nog groeien. Daarbij komt nog

eens de ideale ligging. Dicht bij het station, het centrum, de uitvalswegen en winkel- en sportvoorzieningen. Hier heb je alles. Als Servatius zijn we nu al trots op Mosaïek.'

INFORMATIE

Meer informatie over Mosaïek op www.mosaiek-wyckerpoort.nl.

Servatius is een woningcorporatie met elfduizend woningen in de verhuurportefeuille in Maastricht-Heuvelland. Jongen is onderdeel van VolkerWessels, een toonaangevend Nederlands bouwconcern, actief in vier landen. Met honderdtwintig werkmaatschappijen en dertienduizend specialisten die de krachten bundelen. 3W real estate is een projectontwikkelaar met de focus op binnenstedelijke herontwikkeling, gevestigd in Maastricht en Amsterdam.