

Honderden nieuwe betaalbare woningen aan het park in Maastricht, met soms profvoetbalgeluiden

09-11-2021 om 15:49 door Joos Philippens



*Het nieuwe woonwijkje, net buiten beeld aan de rechterzijde ligt het MVV-stadion.
Afbeelding: N-Architecten*

Wonen aan het Geusselpark, op loopafstand van de sporthal en het MVV-stadion. Dertien jaar na de eerste fase van Cour Renoir is het zo ver. Er komen nieuwe 336 appartementen, in meerderheid relatief goedkope.

Aan de rand van het Geusselpark oogt wooncomplex Cour Renoir al sinds begin 2009 als een vreemde eend in de bijt. Een geïsoleerd wijkje van 103 koopappartementen dat doet denken aan de film *De Noorderlingen* van Alex van Warmerdam. Niet afgebouwd, want de bouwcrisis voorkwam de fases 2 en 3 die moesten doorlopen tot aan het MVV-stadion.

De plek lijkt op het eerste gezicht niet logisch, gescheiden van de wijk Wittevrouwenveld door de drukke Terblijterweg. De aanleiding is wel helder: met de grondopbrengst kon de gemeente het Geusselpark fors verbeteren.



Het nu geïsoleerde Cour Renoir 1. Foto: Aerovista

Nu, elf jaar later, wordt Cour Renoir eindelijk afgebouwd. De Maastrichtse ontwikkelaar RO Groep maakte voor eigen risico een plan, in nauw overleg met Bouwinvest Development, de eigenaar van de grond. Liefst 336 woningen komen er nog bij, met twee groene wiggen tussen de bebouwing door naar het Geusseltpark. „Tuinlandschappen met elk hun eigen sfeer”, schetst Bart Boijens van de RO Groep.

Cour Renoir 2 en 3, zoals je de geplande nieuwbouw kunt kenschetsen, vertoont duidelijke tekenen van deze tijd. Met name de grote hoeveelheid betaalbare woningen valt op. De gemeente zet er dit jaar succesvol op in, na eerder bij Limmel aan de Maas, de Botermijn en Klevarie. Honderden relatief goedkope appartementen verrijzen de komende jaren, om de woningdruk te verminderen.

Lees ook: [Waarom heeft Maastricht te weinig betaalbare woningen?](#)

Vooruitlopend op de ‘Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021’ is voor de 336 geplande appartementen in het Geusseltpark ingezet op 60 procent betaalbare woningbouw, (sociale huur of sociale koop), dus in totaal 202 woningen. Afgesproken is dat die minstens vijftien jaar beschikbaar blijven voor de sociale huur.

Op het veld kijken

De ligging zo dicht bij stadion De Geusselt is opvallend. „Voetbalclub MVV is op de hoogte, met het licht en geluid hebben we rekening te houden”, zegt directeur Piet Joosten van de RO Groep. „De nieuwe woontoren wordt elf verdiepingen (35 meter) hoog. Voor sommige voetbalfans kan het aantrekkelijk zijn om vanuit de nieuwe woontoren op het veld te kijken. Een deel daarvan zal zeker zichtbaar zijn.”

Cour Renoir 3, het dichtst bij het voetbalstadion, richt zich op wat oudere bewoners. Een deel (tachtig appartementen) wordt ‘zorggeschikt’. „Niemand wil naar een verzorgingshuis, iedereen is jong”, vat Boijens het samen. „Dat vangen we op door slimmigheden als een berging in de gang voor je scootmobiel. Met zorginstelling Envida stellen we een pakket samen waar de bewoners al naar gelang de behoefte gebruik van kunnen maken.”

Lees ook: Deze ‘verborgen parel’ in Maastricht wordt omgebouwd tot wooncomplex: betaalbaar huren op steenworp van het Vrijthof

Deze appartementen zijn 65 tot 75 vierkante meter groot, naar een ontwerp van bureau Boosten Rats. Joosten, met een glimlach: „Ruud Rats reageerde op mijn eerdere bewering in *De Limburger* dat er geen jonge architecten in Maastricht rondliepen.” Ter hoogte van de Geusselt-spoorthal komt de toren met reguliere appartementen (75 tot 120 vierkante meter). „Dat wordt koop of huur, in de categorie vanaf 1000 euro huur,” zegt Joosten.

Parkeerplekken

Bij het parkeren gaat het ontwerp al uit van de nieuwe strengere parkeernormen die de gemeenteraad recent heeft aangenomen. De in totaal 233 parkeerplaatsen bestaan uit 167 plekken aan de Olympiaweg en Atletenbaan, plus 65 in een ondergrondse parking.

De plannen voldoen aan het geactualiseerd masterplan van eerder deze eeuw, nu wordt het bestemmingsplan aangepast, dat vanaf vrijdag ter inzage ligt. De plannen moeten ook nog langs de welstandscommissie. Als de gemeenteraad in maart instemt, kan de bouw in het najaar van 2022 starten.

Medio 2024 moeten de bewoners kunnen genieten van het Geusselpark en (om de veertien dagen) van profvoetbalgeluiden.