

Nieuwe wijk aan Maas zeldzame kans voor betaalbaar wonen in Maastricht

Vandaag om 17:00 door Joos Philippens



*Het woningbouwplan Limmel aan de Maas. Helemaal links onderaan moet de park-and-ride komen.
Afbeelding: Ziegler Branderhorst*

Op 7 juli leken alle betrokkenen akkoord met 'Limmel aan de Maas', een nieuw gebied met 814 woningen. De wijk Limmel zou eindelijk van zijn isolement verlost worden. Twee weken later kwam het loodsplan van Rien Leeijen als een mokerslag.

Hangend groen aan de Noorderbrug, boomgaarden, seniorenhofjes, een fietsroute langs de Maas. Met dit plan van het buurtnetwerk van de wijk Limmel begon, eind 2020, het denken over de woonwijk Limmel aan de Maas.

Deze Maastrichtse wijk ligt nogal afgesneden van de stad, met de Noorderbrug en een ingewikkeld verkeersknooppunt als barrières. Twee grote braakliggende terreinen, Trega en Zinkwit versperren dan ook nog eens de route tussen de dorpskern en de Maas.

Stedenbouwkundige Franz Ziegler was voor de gemeente bezig met een 'integraal plan', een mix van woningen, een zonnepark, carwash en een park-and-ride (parkeren). Toen hij de visie van de wijkbewoners zag, was hij meteen om. In De Limburger sprak hij openlijk uit dat hij het helemaal eens was met dit 'feelgoodplan'. Het leverde hem boze gezichten op in het stadhuis.

„Aanvankelijk was de gemeente Maastricht nogal huiverig, maar de partijen groeiden steeds meer naar elkaar toe”, zegt Ziegler nu. „Fantastisch om te zien.” Het plan dat er nu ligt, dateert van juni en omvat 814 woningen. Veel grondgebonden woningen, maar ook 227 appartementen (complexen van vier hoog), 89 zorgwoningen en 88 studentenkamers.

Dorps

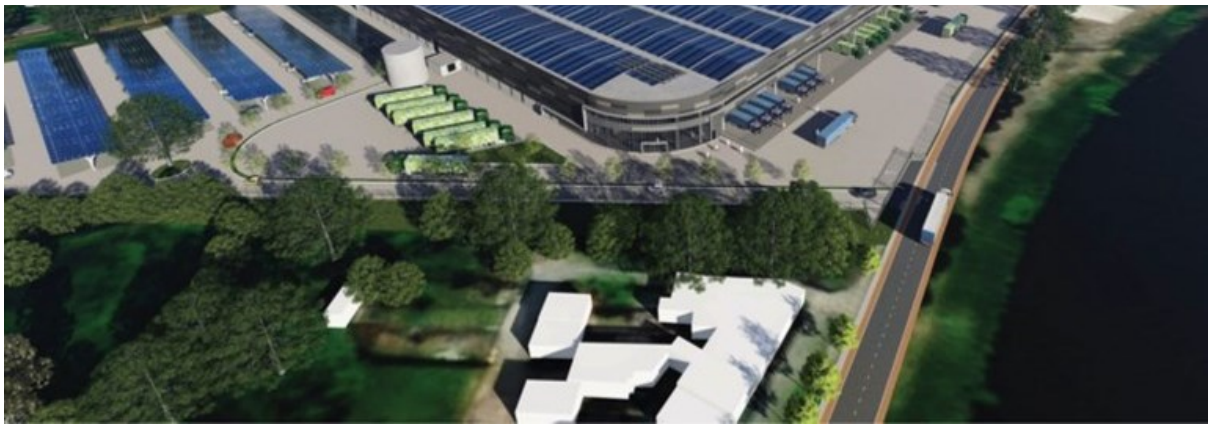
„Twee groene wiggen zijn de essentie van het plan”, zegt Franz Ziegler. „De opzet is dorps, want het is immers een uitbreiding van Limmel. Goede, betaalbare woningen. De gemeente ziet in dat dit een zeldzame kans is om voor het middensegment te bouwen.” Het gehucht Bek, aan de Maas, is Zieglers lovebaby. „Dat wordt mooi ingebed in een buurtje aan een groen pleintje. Met een appartementencomplex waaronder je zomaar een visrestaurant zou kunnen maken.”

Jan Hartog van Mourik BV bevestigt dat alle partijen positief reageerden. Zijn bedrijf krijgt 222 woningen op het Zinkwit-terrein, waar ook nog drie hectare hoogwaardige bedrijven komen, als uitbreiding van Beatrixhaven. Henny Pelsers van NagaSolar gaat namens de Maaszicht Ontwikkeling BV akkoord met 432 woningen op het Tregaterrein. De gemeente stemt in met 160 woningen bij de Noorderbrug en op de plek waar de Willem-Alexanderweg wordt afgekapt.

Lees ook: [Ondernemer Rien Leeijen: 'Ik had die loods in Maastricht ook groter kunnen maken'](https://www.limburger.nl/cnt/dmf20210803__95091019) (https://www.limburger.nl/cnt/dmf20210803__95091019).

Buurtnetwerk Limmel ziet veel van zijn plannen realiteit worden en accepteert uiteindelijk een park-and-ride, direct aan de Noorderbrug. Franz Ziegler zegt: „Er werd afgesproken dat de gemeenteraad in het najaar een rondleiding zou krijgen.” Op 7 juli presenteert de gemeente de financiële onderbouwing. Volgens de gemeente is er consensus over de ingeslagen weg, al moet er nog veel uitgezocht worden. De wethouders Vivianne Heijnen en Gert-Jan Krabbendam spreken de intentie uit zich hard te maken voor dit plan.





De megaloods, met links de wijk Limmel en rechts de Maas. *Foto: Palazzo*

Twee weken later komt de aap uit de mouw. Niet NagaSolar is de eigenaar van het Tregaterrein, dat blijkt sinds eind april al loodsgebouwer Rien Leeijen te zijn. Iets dat zorgvuldig verborgen is gehouden voor de anderen. De gemeente weet wel dat Leeijen aandeelhouder is van de BV Maaszichtontwikkeling, samen met Pelsers. Ze stelt: „Pelsers verklaarde dat Leeijen geen andere plannen in ontwikkeling had. Hun samenwerking zou geen invloed hebben op de plannen.”

Nachtmerrie

Groot is dan ook de verbijstering als Leeijen op 23 juli een vergunning indient voor een groot distributiecentrum. Een megaloods die de wijk Limmel juist nog verder isoleert van de stad en rivier. Het buurtnetwerk spreekt van een nachtmerrie en de gemeenteraad eist dat de megaloods er niet komt. Leeijen presenteert het als zijn plan B, voor het geval er niet meer lucratieve hoogbouw komt.

Stedenbouwkundige Ziegler geeft de hoop niet op. „Het aantal woningen zal tot het laatst een discussiepunt blijven, maar ik hoop dat er een ommekeer komt. Dat het grote geld niet bepaalt.”

Lees ook: [Stedenbouwkundige Franz Ziegler enthousiast over het feelgood-bewonersplan 'Limmel aan de Maas'](https://www.limburger.nl/cnt/dmf20201207__95301866)

(https://www.limburger.nl/cnt/dmf20201207__95301866).