

Vijftien miljoen is een fors offer voor woonwijk in plaats van megaloods

ACHTERGROND MEGALOODS LEEIJEN

Door Joos Philippens

Ondernemer Rien Leeijen strijkt naar schatting vijftien miljoen euro op voor de deal waarbij hij zijn megaloods inruilt voor een woonwijk. Feest in Maastricht. Pas veel later zal blijken wat de ware gevolgen zijn van dit akkoord.

MAASTRICHT - Het gehucht Beck ligt aan de Maas, een paar woningen slechts, op een rustige plek. Mooi uitzicht over de rivier, maar wie zich omdraait, ziet isolement. Beck ligt bij twee zwaar vervuilde terreinen waar ooit het industriële Maastricht bruiste. Het Zinkwit-gebied is nog zwaarder vervuild dan het Tregaterrein, dat duidelijk zichtbaar is vanaf de Noorderbrug.

We zijn helemaal om en gaan vol voor woningbouw, zo snel mogelijk, zo duurzaam mogelijk.

Rien Leeijen

Al decennialang liggen ze braak, wachtend op een nieuwe bestemming. Ze blokkeren een verbinding van de wijk Limmel met de Maas, een wijk die al zeker twintig jaar droomt van Limmel aan de Maas, een dorps opgezette woonwijk.

In 2010 tekende de bekende architect Sjoerd Soeters een woonwijk, en – om een wethouder te plezieren – meteen ook een jachthaven. Die zou Beck opslurpen.

Maar Beck blijft, daar zorgt stedenbouwkundige Franz Ziegler wel voor. Hij bouwt het gewoon in de nieuwste plannen voor Trega in, waarover nu

eindelijk een akkoord is.

De Rotterdammer droomt van een visrestaurant, wat zou dát daar mooi zijn. Forel eten met zicht op het water.

Halve waanzin

Het was me het jaar wel. Een heftig jaar. Voor de 2000 inwoners van de geïsoleerd liggende Maastrichtse wijk Limmel. Van blijdschap tot halve waanzin bracht de Noord-Limburgse loodsenbouwer Rien Leeijen hen. De man die vrijwel alleen denkt aan ‘economisch rendement’ en de zorgen van de wijk afdoet met ‘zo is het nu eenmaal.’

Het maakte Limmel wanhopig en boos. Leeijen, die als een duveltje uit een doosje verscheen, confronteerde hen met een Berlijnse muur. Over een breedte van 167 meter wilde hij een vijftien meter hoge loods, voor eeuwig zou de Maas uit het zicht verdwijnen van de buurtbewoners.

Het was een combinatie van geheim spel van Leeijen en geblunder van de gemeente, die eerst aanstuurde op een mengelmoesje van parkeren, een wasstraat, zonnepanelen en, vooruit, wat woningen. Pas begin vorig jaar omarmde ze een ‘feelgoodplan’ van de bewoners van Limmel en koerste Maastricht daadkrachtig aan op een grote woonwijk.

In het kadaster staat sinds april 2021 de BV Maaszicht Ontwikkeling te boek als eigenaar van het Tregaterrein. Door van die BV bijna alle aandelen te kopen hield Leeijen zijn naam buiten de kadastrale gegevens. Diens rechterhand Joris van Kuijk praatte maandenlang mee over het woningbouwplan. Toen dat niet lucratief genoeg was naar de zin van Leeijen, vroeg die – totaal onaangekondigd – een vergunning aan voor de megaloods.

Blunder

Is dat chic, is het netjes? Formeel kon het, want Maastricht had verzuimd de bestemming ‘bedrijfsterrein’ alvast te veranderen in ‘wonen.’ Achteraf oordelen is altijd gemakkelijk, maar dit mag een blunder genoemd worden.

Later draaide de gemeente Leeijen de duimschroeven aan, maar ook die stelde zich keihard op. Eiste en kreeg evenveel rendement als de loods hem zou opleveren. Nu neemt hij genoegen met een geschatte vijftien miljoen.

Bijna tweehonderd woningen meer komen er dan aanvankelijk gepland. Geen echte hoogbouw, wel kleinere kavels. GroenLinks-raadslid Coen van der Gugten hekelde begin dit jaar al het kwaliteitsverlies. „Bouwen we hiermee niet aan de leegstand van later?”

Goede woonwijk

Maar de gemeente meent dat er desondanks een goede woonwijk overblijft, met niet al te dure woningen bovendien. Ziegler vindt dat ook.

Gisteren heerste vreugde over de ‘doorbraak’. Rien Leeijen zei: „We zijn helemaal om en gaan vol voor woningbouw, zo snel mogelijk, zo duurzaam mogelijk.” De animositeit is weg, er heerst vertrouwen, leden van Buurtnetwerk Limmel omhelsden Leeijen.

Maar wat is er nu écht afgesproken? Eerste stap is een stedenbouwkundige visie die er voor de zomer moet liggen, ook voor het Zinkwit-terrein waar ontwikkelaar Mourik zo’n tweehonderd woningen en drie hectare bedrijventerrein wil realiseren. Dat alles gebaseerd op vertrouwen? Frans Landmeter, een adviseur van Leeijen, verzekert: „We hebben handtekeningen onder stukken gezet.”

Daarin staat zeker dat de procedure voor de megaloods is opgeschort tot eind van het jaar.

De loods is uit beeld, maar formeel nog niet geschrapt. De komende maanden blijven uiterst interessant.