

⊕ Dit artikel is exclusief voor jou als abonnee

⊕ Dolmanskwartier, 200 woningen als start van nieuw stuk Maastricht

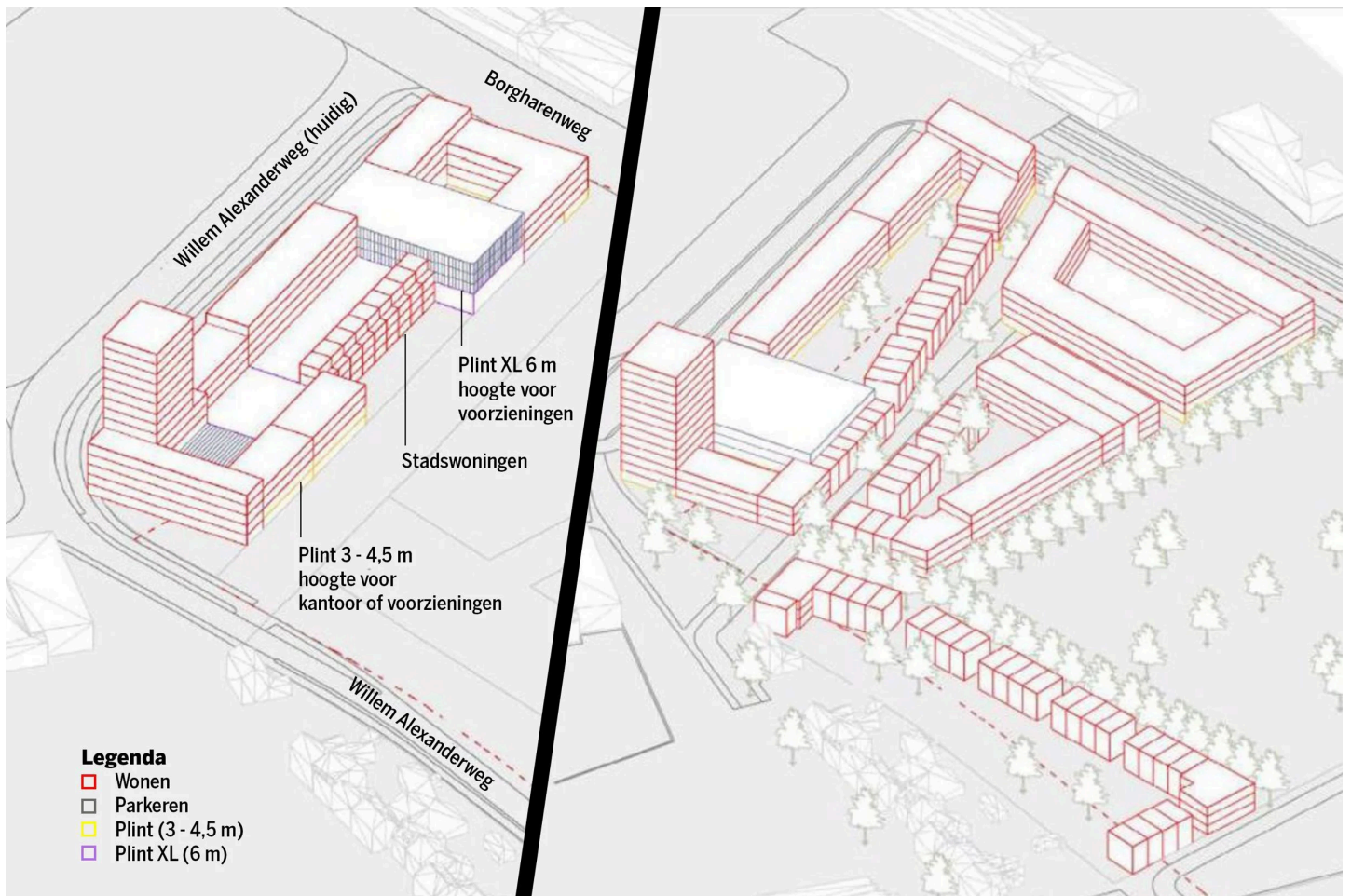


Joos Philippens

Verslaggever Maastricht

21-09-2024, 11:32

[Delen](#)



Twee varianten voor het Dolmanskwartier in Maastricht. De Noorderbrug ligt links, buiten beeld. © Gemeente Maastricht

Maastricht De eerste 200 woningen van een grote nieuwbouwwijk langs de Maas worden een nieuw begrip in Maastricht: het Dolmanskwartier. De bouw moet in 2027 starten. De gemeente ziet kansen voor 800 woningen op relatief korte termijn.

In juli 2021 verbijsterde ondernemer Rien Leeijen het stadhuis en de wijk Limmel. Totaal onverwacht vroeg hij vergunning aan voor een megaloods. De wijk Limmel en de gemeenteraad bevochten dat

plan eendrachtig. Het was een verhitte tijd. Veel onzekerheid en stress. Eind vorig jaar kwam de doorbraak: Leeijen verkocht de grond voor 23,5 miljoen aan de gemeente.

Lees ook: [Maastrichtse buurtbewoners blokkeerden een megaloods en krijgen nu hun gedroomde woonwijk: hoe kregen ze dat voor elkaar?](#)

Na twee jaar van veel stilstand moet het er dan toch van komen: de start van de grote nieuwbouwwijk Limmel aan de Maas, met uiteindelijk zo'n duizend woningen. Grootste zorg nu: de strenge stikstofregels. Nieuwe woningen betekent extra uitstoot vanwege meer autoverkeer. Door deze regels is slechts een deel van de nieuwbouw mogelijk, zo'n 300 woningen.



Huub Smeets en Chris Meys, actievoerders tegen Rien Leeijen, op de plek waar het Dolmanskwartier komt. © Peter Schols

De gemeente kiest voor het meest zuidelijke deel, dat het dichtst tegen de Noorderbrug ligt. Zo'n 160 appartementen, 35 woningen met tuin, 5000 vierkante meter kantoren en 130 parkeerplaatsen. Dit Dolmanskwartier moet een groene gemengde stadsbuurt worden, met stedelijk allure, aansluitend aan Wyck.

Autoluw

Hier komen kleinere woningen (onder meer voor studenten) die relatief minder auto's betekenen en dus gunstige stikstofberekeningen. „De nabijheid van de stad bevordert het fietsen en lopen”, zei gemeentelijk projectleider Camiel Kruchten zaterdagochtend tijdens een bijeenkomst met de gemeenteraad. „Autoluw betekent veel ruimte voor groene binnenhoven, voor levendigheid.”

Kruchten is enthousiast over de kansen. „We dromen twintig jaar vooruit, laten ons niet leiden door kortetermijnproblemen. Vanuit een visie, waarbij de mens centraal staat. Gemengde bewoning met diverse groepen, zoals ouderen en studenten, die elkaar gemakkelijk ontmoeten. In Amsterdam zijn diverse geslaagde voorbeelden.”

Maar er gloort meer hoop. Het tankstation aan de Willem Alexanderweg verdwijnt. Bovendien bezit de gemeente aan de overkant van het Julianakanaal vijf hectare grond, bestaande uit een populierenbos en landbouwgrond. „Door die braak te laten liggen, bespaar je veel stikstof. Samen kunnen deze twee maatregelen 500 extra woningen opleveren”, schat projectleider Kruchten.



Het gebied aan de Maas waar de nieuwe woonwijk moet komen. Onderin het Dolmanskwartier. © Palazzo

Het lijkt ideaal om meteen ook een smalle streep grond tussen de Maas en het Dolmanskwartier bij de plannen te betrekken. Hier liggen twee bedrijven met stikstofuitstoot, die je dan zou kunnen inruilen voor extra woningen. Win-win. Wethouder Frans Bastiaens: „Leeijen heeft al met hen gesproken, maar uitkopen bleek lastig.”

De nabijheid van de Noorderbrug is voor het nieuwe Dolmanskwartier meteen ook een probleem. Het geluid van verkeer op de brug en glasfabriek O-I (leeggoeien van bakken glas) werken tegen. Er zijn voorlopig twee stedenbouwkundige varianten, beide met een gebouw van 4 à 5 hoog dat een barrière vormt tussen de wijk en de Noorderbrug. Direct tegen die brug aan komt een parking, maar dat is iets voor later.



Camiel Kruchten (links) presenteert het plan aan de gemeenteraad. © De Limburger

Er heerst nieuw elan. Na de twee jaar stilstand gaat het tempo nu ineens fors omhoog. „We willen zo snel mogelijk groene wiggen aanleggen”, vertelt Kruchten. „Eentje van de Maas naar Limmel en eentje langs de Maas.” Om dat mogelijk te maken, moet de olieverontreiniging op het Tregaterrein nog dit jaar verwijderd worden, waarna een meter grond wordt gestort als leeflaag. Stroom is dan weer een probleem. „Twee weken geleden gingen bij Enexis ineens alarmbellen af”, aldus Kruchten. „We denken nu aan een eigen warmtenet, misschien wordt dat zelfs pure noodzaak.”

Begin 2025 hoopt de gemeente de aanbesteding te starten, de bouw moet – vanwege miljoenensubsidies – in 2027 beginnen. Het hele gebied gaat vanzelfsprekend ingrijpend veranderen. De Willem Alexanderweg wordt minder belangrijk, het gehucht Beck aan de Maas blijft, de Borgharenweg wordt een laan, die deels dwars door Limmel aan de Maas gaat lopen. Om overstromingen te voorkomen, wordt de Maas aan de noordelijke kant verbreed en moet de Borgharenweg daar wijken.



De vier kwartieren van Limmel aan de Maas. © Gemeente Maastricht.

Na het zuidelijke Dolmanskwartier volgt het middengebied, dat bestaat uit twee delen: het Beckkwartier, aan de Maaskant, plus het Limmelkwartier, tegen de wijk aan. Hier zijn de grotere, grondgebonden woningen voorzien. Het noordelijkste stuk gaat Beatrixkwartier heten. Dit wordt een werkgebied tegen bedrijventerrein Beatrixhaven aan. Dit stuk, het zwaar vervuilde voormalige Zinkwit-terrein, is eigendom van ontwikkelaar Mourik.

Wat je niet heel veel meemaakt na een ambtelijke presentatie: de gemeenteraad applaudisseerde. Politiek gezien lijkt Limmel aan de Maas in volle vaart door te kunnen. Eind deze maand is er een bijeenkomst voor de wijk, waar de sfeer evenzeer uiterst zonnig zal zijn.

Lees ook: [Door verborgen deal veranderde in vier maanden tijd het plan voor een idyllische woonwijk in Maastricht in een megaloods aan de Maas](#)

[Maastricht](#)[Zuid-Limburg](#)[Woningbouw](#)