



©

Verborgen deal dreigt nieuwe woonwijk aan de Maas te torpederen

Geen nieuwe woonwijk aan de Maas in Maastricht, maar een grote, vijftien meter hoge loods. Het zou zomaar kunnen. Speelde zakenman Rien Leeijen dubbelspel met een verborgen deal? Een reconstructie van vier zeer bewogen maanden rond het project Limmel aan de Maas.

DOOR JOOS PHILIPPENS BEELD DE LIMBURGER

Rien Leeijen (61) wil graag ‘de waarheid’ vertellen. Met zijn adviseur Joris van Kuijk is hij vanuit Noord-Limburg naar de koffiezaak in boekwinkel Dominicanen gekomen. Want Leeijen heeft in Maastricht voor veel ophef gezorgd met zijn plan voor een enorme loods, direct naast een woonwijk. Het is zijn handelsmerk: grote stukken grond vullen met loodsen.

Aan de Noorderbrug in Maastricht wil Leeijen op het Tregaterrein een *city hub* neerzetten, een overlaadstation voor spullen die per elektrisch busje naar het centrum worden gebracht. Perfect toch? Misschien toch niet. De gemeente wil daar geen loods, maar een woonwijk.

De tweede hoofdrol in dit verhaal is voor Henny Pelsers (62). In 2003 was hij enige tijd bekend als mede-investeerder in luchtvaartmaatschappij VBird, die al snel failliet ging. In Maastricht kennen ze hem vooral als sponsor van MVV. In de schaduw van het voetbalstadion ligt kasteeltje De Geusselt, waar Pelsers zijn zonnepanelenbedrijf NagaSolar voert. Eind 2019 kan Pelsers het tien hectare grote Tregaterrein kopen. Dan moet hij wel binnen tien dagen beslissen, anders wordt de grond geveild. Pelsers ziet mogelijkheden en Naga Solar neemt een optie op het terrein waar ooit een tegelfabriek stond. Het ligt al decennia braak, de grond is zwaar vervuild, maar dat is voor een zonneweide niet zo'n probleem. Ook Mourik BV uit Bunnik, de eigenaar van het aangrenzende Zinkwit-terrein, wil zonnepanelen plaatsen. De gemeente is verbaasd,

de wijk Limmel niet minder dan ontzet over een halve kilometer zonnepanelen langs de Maas. Limmel wil verlost worden van een lang isolement, de omklemming door de A2, een bedrijventerrein en de twee braakliggende percelen. De wijk droomt van uitbreiding tot aan de Maas, woningen. Het verzet brengt Pelsers aan het twijfelen.

Sprookje

In maart 2020 dient de oppositie in de gemeenteraad een motie in om het gebied voor woningbouw te bestemmen. De publieke tribune in het stadhuis puilt uit, maar het voorstel krijgt geen meerderheid. De bestemming blijft voorlopig bedrijfsterrein, maar er moet een mix komen van woningen, een zonnepark, carwash en een park-and-ride. Stedenbouwkundige Franz Ziegler mag dit typische compromisvoorstel uitwerken. De wijk Limmel druipt zwaar teleurgesteld af, maar komt in december 2020 met een eigen visie, die bijna leest als een sprookje. Hangend groen aan de Noorderbrug, boomgaarden, eengezinswoningen en seniorenhofjes plus een fietsroute langs de Maas. Een walhalla. Ziegler zet dat 'feelgood-plan' enthousiast om in een plan voor woningbouw, met een boulevard. Pelsers laat zijn zonneparkplan nu definitief varen en besluit, net als Mourik BV, met de gemeente en Limmel aan woningbouw te werken. Pelsers hevelt de koopoptie op het Tregatterrein over van Naga Solar naar een andere bv, Bourgogne, een familiebedrijf. Hij heeft haast. De optie verloopt per 30 april 2021 en Bourgogne heeft het geld voor de grond niet. Pelsers vindt de Eindhovense saneringsspecialist Heezen bereid de grond te kopen en te saneren. Heezen komt met een medefinancier, naar later blijkt loodsenshouder Rien Leeijen. De bekendste is die op bedrijventerrein Holtum-Noord. Wie weleens op de A2 rijdt kent de enorme groene doos. Noord-Limburger Leeijen werd groot door de verkoop van installaties voor nertsfokkerijen, maar dat is een ten dode opgeschreven business. „Daar ben ik vorig jaar mee gestopt, ik zit lang in vastgoed.”

Eind april is het twee dagen transactiekermis. Op 28 april wordt Maaszicht Ontwikkeling BV opgericht, met als bestuurders Pelsers, zijn bv Bourgogne en Joris van Kuijk namens Leeijen. „Ik dacht toen nog dat Van Kuijk bij Heezen hoorde”, verklaart Pelsers. Maaszicht Ontwikkeling koopt op 29 april via een zogeheten ABCD-transactie de grond voor 7,5 miljoen euro van Bourgogne en draagt deze 'met enige winst' direct over aan saneerder Heezen. „Tot zover was voor mij nog alles helder”, stelt Pelsers. Later blijkt hem dat Leeijen de grond nog dezelfde dag overneemt van Heezen. Pelsers: „Daar was ik niet bij betrokken. Ik sloot alleen een contract met Heezen, waarin expliciet woningbouw was afgesproken, en mijn rol als adviseur.” Frank Egelmeers, de man die namens Heezen BV in de stukken opduikt, zegt geen

actuele bemoeienis meer te hebben. „Ik ben ook verrast over deze soap.” Frans Landmeter, de man die namens Heezen de deal met Leeijen heeft rondgemaakt, zegt aan geheimhouding gebonden te zijn en verwijst direct naar laatstgenoemde.

‘Te veel betaald’

Leeijen verklaart dat hij aan Heezen „miljoenen meer” voor het Tregaterrein heeft betaald dan 7,5 miljoen. „Ik heb te veel betaald. Het zou een megaproject zijn, maar ik kende de voorgeschiedenis niet”, mokt hij. „De bank wilde eerst meedoen, maar die haakte af omdat de grond al decennia braak ligt en vervuild is. Ik moest uit eigen portemonnee betalen.” Wat Leeijen precies heeft betaald, blijft verborgen achter een niet-openbare aandelentransactie.

Nu Leeijen de grond bezit, sluit Van Kuijk aan bij de sessies over woningbouw. Zijn rol is voor de anderen onduidelijk. De eerste is in de Hoeskamer van Limmel. Chris Meys van Buurtnetwerk Limmel denkt dat de nieuwkomer een adviseur van Pelsers of Heezen is. Volgens de gemeente noemde Pelsers hem als medefinancier/aandeelhouder, wiens komst niet van invloed zou zijn op de woningbouwplannen. Leeijen moet daarom lachen. „Ik financier? Staat soms ‘bank’ op mijn voorhoofd? Nooit. Ik koop alleen om te ontwikkelen.” Op 28 mei komt Leeijen op bezoek in kasteeltje Geusselt, waar hij zich voorstelt als de grondeigenaar. „We waren enigszins verbaasd, al hadden we kort daarvoor via de gemeente al iets soortgelijks gehoord”, getuigt Pelsers. „We spraken met Leeijen constructief over de woningbouw. Vervolgens verzekerde ook Heezen ons dat die gewoon doorgingen.”

Groene wiggen

Vrijdag 18 juni is een grote dag. Alle betrokkenen verzamelen zich in Rotterdam, bij stedenbouwkundig bureau Ziegler Branderhorst. Trots presenteert Franz Ziegler zijn plan voor de verbinding van het ‘dorp’ Limmel, via twee groene wiggen, met de Maas. „De opzet is dorps, want het is immers een uitbreiding van de wijk.”

De woningmarkt in de provinciehoofdstad staat zwaar onder druk. Beleggers kopen huizen op en verhuren die voor veel geld, de geliefde stad ziet de verkoopprijzen met tientallen procenten stijgen. „Dit zijn goede, betaalbare woningen”, zegt Ziegler. „De gemeente ziet dit als een zeldzame kans om voor het middensegment te bouwen.” Limmel aan de Maas gaat 814 woningen omvatten, waarvan 432 voor Leeijen. Het positieve gevoel wordt bevestigd als de gemeente op 25 juni in kasteeltje De Geusselt een globale grondexploitatie presenteert. Er is weliswaar een tekort van vier tot zeven miljoen euro, maar met rijkssubsidies moet dat weggewerkt kunnen worden. Jan

Hartog, die namens Mourik BV aan tafel zit, ziet voldoende potentie als de rijkssubsidie loskomt. Mourik stelt een subsidieaanvraag op die wordt doorgestuurd naar de anderen.

En Van Kuijk? Die zegt dat het tekort hem tegenvalt, maar de anderen lijkt dat niet onoverkomelijk. „Leeijen zou die aanvraag nooit tekenen”, verklaart Van Kuijk nu. „Ik zei ook al in Rotterdam dat het woningbouwplan niet haalbaar was. Maar ik werd weggezet als een pessimist.”

Op het Noord-Limburgse platteland, in Beringe, is Rien Leeijen allesbehalve blij. Hij heeft geen zin om met verlies aan een riskant, langjarig project te beginnen. „Ik wil gewoon snel en rendabel bouwen.”

Op 7 juli rapporteren het buurtnetwerk, Pelsers en Hartog bij de wethouders Vivianne Heijnen en Gert-Jan Krabbendam. Van Kuijk meldt zich af voor deze bijeenkomst. De wethouders beloven zich sterk te maken voor het plan. Ze weten niet dat Leeijen zijn koers verlegt. Volgens Van Kuijk is in mei architectenbureau Palazzo uit Duiven op de radar verschenen. „Dat had al eerder een schets gemaakt voor een logistiek plan op Trega. Geheel buiten ons om. Het leek een goed alternatief. Bovendien meldde zich een kandidaat-huurder voor stadsdistributie.” Bij een dergelijke loods zijn volgens deskundigen winsten van meer dan tien miljoen euro mogelijk.

City hub

De timing is prima. De gemeenteraad in Maastricht heeft in februari 2021 besloten van de binnenstad een zone voor Zero Emissie Stadslogistiek te maken. Er moet een *city hub* komen, vanwaar elektrische bestelbusjes het centrum bevoorraden én verlossen van dieseluitstoot. „In een paar weken hebben we het complete plan voor de *city hub* opgesteld, want de huurder heeft haast”, zegt Van Kuijk. „De laatste week is er zelfs dag en nacht aan gewerkt.” Het resultaat is verbluffend: een ruim 47.000 vierkante meter grote loods, inclusief 116 laaddocks en 650 parkeerplaatsen.

Bouwhoogte: bijna vijftien meter.

Op vrijdag 23 juli begint het zomerreces. Die dag dient Leeijen de aanvraag voor de bouwvergunning in. Dit gebeurt zonder de anderen te informeren, want anders zou de gemeente de bestemming alsnog snel kunnen veranderen van bedrijven in woningen.

Op maandag 26 juli belt voormalig MVV-directeur Paul Penders, nu Pelsers' rechterhand, met Van Kuijk. Het wordt een memorabel telefoontje. „À propos, zei Van Kuijk, we hebben vergunning aangevraagd voor een loods”, vertelt Penders. „Ik viel van m'n stoel. Je gooit een bom naar binnen, zei ik.”

De gemeente is totaal verrast, 'een nachtmerrie' stamelt het verbijsterde buurtnetwerk Limmel. De droom om na twintig jaar aandringen eindelijk de fraaie woonwijk aan de Maas te krijgen, leek zó dichtbij. Nu dreigt Limmel juist extra ingesloten te worden

door een gigantische doos, die ook nog eens zorgt voor af- en aanrijdende vrachtwagens.

Hoe kon dit gebeuren? Het zwartepieten begint. Pelsers bezweert dat het loodsplan volstrekt nieuw voor hem is. „We zijn een Maastrichts bedrijf dat juist een breed gedragen plan wil.” Hij heeft zwart-op-wit dat hij de grond aan Heezen verkocht met de intentie dat daar woningbouw komt. „Mijn bedoeling was: Heezen voor de sanering, Leeijen als financier, ik als adviseur en een grote speler als bijvoorbeeld Ballast Nedam voor de woningbouw.” Van Kuijk: „Zo'n afspraak van Pelsers met Heezen heb ik nooit gezien. Er is ook niets over verteld.”

In kasteeltje De Geusselt hangt een tekening van het woningbouwplan. Pelsers zegt dat hij in contact kwam met Heezen via een zakelijk partner die hij al lang kent. „Maar nu belt Heezen niet eens terug. Ik werk op basis van vertrouwen, niet met honderden pagina's dikke contracten. Dan ga je soms nat. Ik had hier een kettingbeding moeten opnemen.” ‘Uit protest tegen de gang van zaken’ stapte Pelsers uit het bestuur van Maaszicht Ontwikkeling. Leeijen geeft hem echter de schuld. „Pelsers heeft snel en zonder enig risico verdiend door de grond via een aandelentransactie binnen een seconde door te verkopen aan Heezen en mij.” De wijk Limmel is er inmiddels van overtuigd dat Pelsers niet vooraf wist van het loodsplan. En neemt aan dat daarom sprake is van te goeder trouw handelen, al is de schade voor de wijk groot vanwege de blunder met het kettingbeding.

Geldwolf

Leeijen staat nu in Maastricht te boek als een geldwolf. Dat stoort hem. „Ik denk altijd economisch, maar hier bebouwen we maar 45 procent van de grond.” Hub Smeets, de voormalige baas Stadsontwikkeling in Maastricht en nu adviseur van de wijk Limmel, verzekerde Van Kuijk en Leeijen recent: „Bij vijfhonderd woningen valt een fatsoenlijke winst te behalen, terwijl het onzeker is of de loods echt binnen het bestemmingsplan past, zoals jullie beweren. Je kunt beter voor een andere plek kiezen.” Die zou zomaar een aantal kilometers verderop kunnen liggen. Op Businesspark Aviation Valley bij Maastricht-Aachen Airport bezit Leeijen een perceel van 27 hectare. Kan die *city hub* niet daar? „Nee, het vliegveld is te ver weg,” stelt Leeijen, ook al zijn er elders in het land *city hubs* die op acht kilometer van het centrum liggen.

Maastricht is een beleggersstad, die ook investeerders als Leeijen trekt. Hij wilde in de boekhandel afspreken, omdat hij toch bij Entre Deux moest zijn. Dit winkelcentrum is zijn nieuwste aankoop. Leeijen telde er naar eigen zeggen zo'n 50 à 60 miljoen euro voor neer. Al een paar weken probeert de zakenman verwoed met de gemeente over Entre Deux in gesprek te komen, maar die houdt de boot af. De stemming in het

stadhuis is niet bepaald pro-Leeijen. De gemeenteraad wil elk juridisch middel tegen de loods inzetten, Buurtnetwerk Limmel kondigt aan tot aan de Raad van State te zullen vechten. Dat kan zomaar twee jaar duren. Leeijen haalt zijn schouders op. „Hoe het verdergaat, bepaalt de klant van de *city hub*.” En als iemand hem helemaal wil uitkopen? „Bieden kan altijd.”

Hub Smeets strijdt met ‘een wijk in oorlogsstemming’ tegen Leeijen. „Zijn vooropgezette loodsplan is niet onwettig, maar onbehoorlijk en maatschappelijk onbetamelijk. De gemeente moet snel met Leeijen om tafel om die loods te blokkeren.” Heeft Leeijen spijt van de kennelijk slecht voorbereide aankoop van het vervuilde Tregaterrein? „De *city hub*, ons plan-B, biedt de hoogste zekerheid,” antwoordt de zakenman. „Maar een haalbaar, uitgewerkt woningbouwplan, met de handtekening van een vastgoedmagnaat eronder, is ook goed. Dat het geen Manhattan aan de Maas kan worden, dat begrijpen we, maar je ontkomt niet aan hoogbouw. Wat mij betreft een woontoren van zeventig meter.”

Hij is de man van het grote geld, van het snelle zakendoen. Maar Leeijen is ook een mens. Heeft hij helemaal geen compassie met de inwoners van Limmel die straks tegen een hoge loods aankijken? „Luister, ik woon zelf tussen negentien windmolens; daar heb je nou eenmaal geen invloed op.”

R
”
