

***Tussen droom en daad: een vereveningsverhaal met meerdere kanten* – Ive Van Bouwel**

Stadsontwikkelingsprojecten worden steeds complexer en complexer. Tussen droom en daad passeert een project langs heel wat tafels: van de keukentafel bij de grondeigenaars over de ontwerptafel bij de ontwerpers langs de onderhandelingstafels bij ontwikkelaars en de beoordelingstafels van overheden. De opbouw van een ruimtelijke ontwikkelingsstrategie moet goed in elkaar zitten om aan elke tafel succesvol te zijn. Zeker wanneer er complexe zaken zoals ‘verevening’ aan te pas komen. Want pas wanneer het project alle tafels met succes passeert kan er van droom naar daad gegaan worden. Deze paper vertelt hoe drie personages (een grondeigenaar, een ontwikkelaar en een ambtenaar van de stad) ieder vanuit een andere positie te maken kregen met een vereveningsvraagstuk in de gebiedsontwikkeling Heizijdse Velden. Een Turnhoutse ontwikkelingsstrategie brengt de drie verhalen samen. Hierbij wordt de aanpak van de Heizijdse Velden tegen het licht van het huidige ontwerp instrumentendecreet gehouden met een finaal pleidooi voor flexibiliteit en creativiteit.

Tussen droom en daad: een vereveningsverhaal met meerdere kanten

De ontwikkelingsstrategie van de Turnhoutse gebiedsontwikkeling Heizijdse Velden

Ive Van Bouwel

Stellingen

Eigenaars, ontwikkelaars en overheden zijn vaak allemaal betrokken bij een ruimtelijk project maar hebben allen totaal andere uitgangspunten

Bij het realiseren van instrumenten om een ruimtelijk beleid te realiseren moet met alle standpunten rekening worden gehouden om een sterk verhaal te kunnen realiseren.

Het principe van ontwikkelingsrechten en value capturing zijn boeiende instrumenten in gebiedsontwikkelingen waarbij sommige delen meer bebouwd kunnen worden en andere delen een invulling als open ruimte of park krijgen.

Om de Vlaamse betonstop waar te maken is er nood aan een projectmatige aanpak die op diverse schaalniveau's en integraal moet durven uitgewerkt te worden. Een regierol vanuit het niveau van de vervoerregio's lijkt hierbij een logische stap.

Steden en gemeenten moeten durven experimenteren om een sterk ruimtelijk beleid te realiseren. Een uitwisselingsplatform van dergelijke initiatieven tussen steden en gemeenten in de vorm van een lerend netwerk zou inspiratie kunnen bieden.

Stad Turnhout

Campus Blairon 200

2300 Turnhout

ive.vanbouwel@turnhout.be

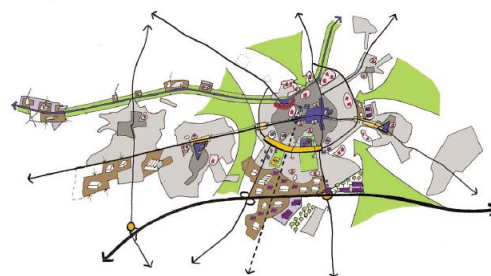
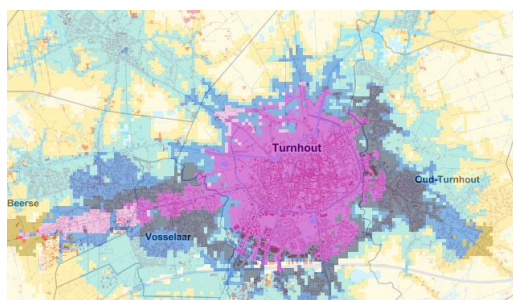
014/44.33.53

Tussen droom en daad: een vereveningsverhaal met meerdere kanten

De ontwikkelingsstrategie van de Turnhoutse gebiedsontwikkeling Heizijdse Velden

Op 18 maart 2019 jongstleden werden de resultaten van de studie ‘Monetariseren van de impact van urban sprawl in Vlaanderen’ gepresenteerd (Vermeiren et al., 2019). Nog maar eens een motivatie om voor de befaamde Vlaamse ‘betonstop’ te gaan waarbij we tegen 2040 geen bijkomende open ruimte meer willen innemen voor bebouwing of verharding. Het zou zelfs nog beter zijn als we voor een nog sterker scenario gaan waarbij zelfs een deel van de open ruimte wordt terug gegeven via ontharding.

We kunnen vandaag de dag dan ook niet anders dan vaststellen dat de auteurs van de gewestplannen van de jaren '70 te kwistig met hun rode en paarse pennen op de kaarten aan de slag zijn gegaan. De ‘betonstop’ vraagt om een nieuwe manier van ruimtelijke planning waarbij duidelijk wordt waar en hoe er verdicht moet worden, waar er uitgedoofd moet worden en waar een ontharding op zijn plaats is. In dit kader werd in 2016 reeds een onderzoek naar de ontwikkelingspotenties van bepaalde locaties gedaan waarbij een ligging nabij een halte van openbaar vervoer of nabij voorzieningen voor grotere ontwikkelingskansen zorgt (Verachtert et al., 2016). Dit principe zou als basis gebruikt worden voor het beleidsplan Ruimte Vlaanderen.



*Kaart knooppuntwaarde stadsregio Turnhout (Geopunt)
versus kaart blauwgroene vingers stadsregio Turnhout (Ruimtelijk Structuurplan Turnhout)*

Belangrijk bij die redenering is dat in de te verdichten zones niet zo maar alles volgebouwd wordt zonder na te denken over ruimtelijke kwaliteit. Zo is het o.a. belangrijk om in de rand van steden en gemeenten open ruimte vrij te houden om zgn. groenblauwe vingers te realiseren volgens het principe van de lobbenstad. Dit zorgt niet alleen voor ‘adem- en ontmoetingsruimte’, maar het is ook essentieel in het kader van de toekomstige klimaatuitdagingen (hitte-eilandeffect, waterbuffering, ...)

Zo een groenblauwe vinger vormt de rode draad in de gebiedsontwikkeling Heizijdse Velden in de Turnhoutse rand. Het gebied dat in de gewestplannen nog als woonuitbreidingsgebied ingetekend stond, werd door een gewestelijk RUP op 1 januari 2008 geactiveerd tot stedelijk woongebied. Hierbij moeten we bekennen ... ja ... het is een greenfieldproject. Anderzijds ligt het binnen een straal van één kilometer van het Turnhoutse station en stadshart, m.a.w. een goede knooppuntwaarde.

Hoe dan ook werd de lat voor deze gebiedsontwikkeling hoog gelegd. In het gebied werd er bewust niet gekozen om alles zo maar vol te bouwen. Er werd de keuze gemaakt voor een ontwikkeling van drie buurten waar een sterke verdichting mogelijk is (tot 60 à 100 WE/ha). De tussengelegen

groenblauwe vinger zal een invulling krijgen als recreatief park met een natuurlijk karakter waarin centraal een Turnhoutse stadsboerderij zou worden gerealiseerd.



Gewenste ruimtelijke structuur Heizijdse Velden (Omgeving, 2002)

Tot zover de planologische visie. Nu komt de vraag natuurlijk hoe je zo'n visie ook effectief wil gaan realiseren wetende dat dit verhaal van de keukentafel bij de grondeigenaars over de onderhandelingstafels bij ontwikkelaars en de beoordelingstafels van overheden gaat?

Het verhaal begint alvast bij een honderdtal eigenaars die in het gebied Heizijdse Velden een stuk grond hebben liggen. Hierbij gaat het in de meeste gevallen over families die grond geërfd hebben van hun ouders of voorouders. Bij deze families wordt de grond in de meeste gevallen als een opbrengsteigendom aanzien: hun erfenis, hun appeltje voor de dorst.

In 12 jaar gebiedsontwikkeling leer je dan ook dat grondeigenaars op hun eigen manier naar de zaak kijken. Zo ook in het verhaal van Frans Jespers:

Frans Jespers, 64 jaar, grondeigenaar

Woensdag 14 februari 2018 - Het is iets na 9u 's ochtends wanneer Frans zijn gsm over gaat. Eén of andere ontwikkelaar uit het Antwerpse zou geïnteresseerd zijn om hun gronden aan de Veldekensweg in de Heizijdse Velden te kopen en vraagt of ze eens rond de tafel kunnen zitten. Frans is een beetje van de kaart en antwoordt bot dat hun grond niet te koop staat. Maar de man aan de andere kant van de lijn dringt aan om toch een gesprek te hebben, "volledig vrijblijvend!" Frans wil dit eerst met zijn zussen overleggen en zegt dat hij de man later zal terug bellen.

Het stuk grond aan de Veldekensweg hebben hij en zijn twee zussen vier jaar geleden geërfd nadat hun vader overleden was. Vader was landbouwer en gebruikte deze gronden vroeger zelf altijd als hooiland. De laatste jaren was vader echter niet meer in de beste fysieke staat en aangezien de kinderen niet in de boerenstiel actief waren, werd het stuk grond in gebruik gegeven aan boer Fonne, een vriend van de familie. Deze bewint tot op vandaag nog steeds de grond.

Zondag 19 februari 2018 - Frans zit 's avonds met zijn vrouw, zijn twee zussen en hun partners aan tafel om te bespreken wat ze gaan doen. Ze hadden allemaal al wel eens gehoord dat er één of ander woonproject zou komen, maar dat het al zo concreet was verraste hen wel.

Frans heeft ter voorbereiding de papieren van de notaris van de erfenis nog eens boven gehaald. Hij legt een plannetje op tafel dat aangeeft dat de grond 9.859m² groot is.

Schoonbroer Jef haalt al snel aan dat ‘we’ beter zelf kunnen ontwikkelen, want die ontwikkelaars willen zoveel mogelijk winst in hun eigen zakken steken. Dat gaat allemaal van ‘ons’ deel af. Hij neemt een bierviltje en schetst op een plannetje hoe ze op het perceel grond een straat kunnen leggen met aan weerszijden de mogelijkheid voor een 15-tal bouwgronden. Zo een bouwgrond verkoop je volgens hem al snel voor 100.000 à 150.000 EUR het stuk. “Dat gaat hier wel over meer dan anderhalf miljoen EUR he!” Net wanneer iedereen begint te dromen wat ze met dit enorme bedrag allemaal zouden kunnen doen, merkt Frans op dat er enkele kanttekeningen aan het verhaal van Jef zijn: “Vooraleer je bouwgronden kan verkopen moet er wel eerst een weg gelegd worden. Wat gaat dat niet kosten en wie gaat dat allemaal betalen?”

Zus Maria laat al meteen verstaan dat ze zich daar niet mee gaat bezig houden, haar man schudt bevestigend van nee. Ze zegt dat ze beter meteen kunnen verkopen, dan zijn er geen kosten en heeft meteen iedereen zijn geld.

Zus Anna oppert even het idee dat ze de grond misschien wat langer in de familie houden. Als het woonproject nu begint, gaan er misschien nog meer geïnteresseerden komen wat de prijs kan opdrijven. Haar man Jef, de intussen overtuigde zelfverkavelaar, brijst: ‘Ja, en dan straks met ‘onze’ grond blijven zitten. Gij leest de kranten niet zeker? Die staan vol over die betonstop. We moeten maken dat we van de grond vanaf zijn, want straks kunnen we er niks meer mee doen. Ik zeg het, we moeten die grond zelf zo snel mogelijk verkavelen.’

Waarop Frans zijn kalmte verliest: “Dat is altijd al de grond van ‘onze’ familie geweest en daar moet jij u niet mee moeien!¹ Trouwens wie zegt dat ge daar zo maar 15 bouwgronden op kunt realiseren?”

Zus Anna oppert het idee dat het misschien beter is om op voorhand eens te gaan polsen bij de stad. Frans neemt als ‘pater familias’ deze taak op zich. Jef schuift zijn bierviltje door aan Frans en zegt: “Neem dit maar mee en toets maar is af of ze hier een probleem mee hebben.”

Het is duidelijk dat een mogelijke verkoop vaak voor spanningen in de familie zorgt (Zwetloots, J., (2015)). Het is een belangrijke beslissing in het leven van de grondeigenaars: het gaat in de meeste gevallen dan ook over veel geld. Ook het Vlaamse beleid geeft duidelijk te kennen dat ze veel belang hechten aan de eigendommen van de Vlaming. Zo wordt in het ontwerp instrumentendecreet bijvoorbeeld de planschade opgetrokken van 80% naar 100% en dit van de venale waarde (en dus niet langer de geactualiseerde verwervingswaarde). Daarenboven stelt Vlaanderen voor om de 50-meterregel te laten vervallen waardoor ook niet-uitgeruste gronden voor planschade in aanmerking komen. Finale gunst naar de grondeigenaars is dat de gerechtelijke procedure vervangen wordt door een administratieve procedure om de drempel om een planschadevergoeding aan te vragen sterk te verlagen. (VRP, 2018)

Belangrijke beslissingen voor de portemonnee van de grondeigenaars en misschien wel een noodzakelijke voorwaarde om ze mee in bad te krijgen. Nadeel van de systemen van het ontwerp instrumentendecreet is echter wel dat er initiatief van de overheid noodzakelijk is (zoals de opmaak van een RUP). Maar gelet op het feit dat bijvoorbeeld de factuur voor overheden bij de planschade van enkele honderduizenden euro’s naar miljoenen euro’s verhoogt en de bijhorende grote administratieve last, lijkt het erop dat niet veel gemeenten snel geneigd zijn om zo’n instrument in te roepen.

Net op een moment dat de eigendomssituatie in ruimtelijke ontwikkelingen hierdoor in een patstelling dreigt te geraken, zorgt de betonstop bij heel wat grondeigenaars voor paniek. Zo is sinds 2015 de inname van de open ruimte gestegen van 5ha per dag naar 7 ha per dag (De Rynck et al, 2018).

De belangrijke beslissing van de betonstop zorgt voor onzekerheid en wantrouwen bij veel grondeigenaars. Ze willen vooral dat hun grond ‘genoeg’ opbrengt. Sommige eigenaars willen daarom krampachtig hun gronden zelf verkavelen, waardoor er in de afgelopen jaren wel eens meer dan eens plannen op een bierkaartje verschenen. Jammer genoeg zie je in bepaalde delen van het land dergelijke verkavelingen met behulp van een landmeter ook effectief gerealiseerd worden.

Nochtans is de complexiteit om tot een kwaliteitsvolle ontwikkeling met hogere dichtheid te komen zeer groot en kan het haast niet anders dan dat dit over gelaten wordt aan de professionals. Zo komen we bij het verhaal van ontwikkelaar Willem Van Haver.

Willem Van Haver, 51 jaar, ontwikkelaar

Dinsdag 11 april 2017 – Willem startte 15 jaar geleden met enkele kompanen een ontwikkelingsbedrijf op. Aanvankelijk gingen ze aan de slag met verkavelingen in klassieke fermettestijl, maar al snel maakten ze de omslag naar stedelijkere projectontwikkelingen.

Een vijftal jaar geleden hadden ze op aanraden van een bevriend makelaar een groot stuk grond gekocht van de familie Vandevorst in het gebied Heizijdse Velden te Turnhout. Het gaat om een stuk grond van 66.556m² dat ze aan 60 EUR/m² hebben kunnen kopen.

Een stevige investering met risico, maar na een gesprek met de stad zouden in het deelproject een 500-tal wooneenheden gerealiseerd kunnen worden mits ze nog enkele gronden wisten te verwerven. Net de uitdaging die ze nodig hadden om een volgende stap met hun bedrijf te kunnen zetten.

Het zou om een dense ontwikkeling gaan van 75 wooneenheden per hectare: 150 ééngezinswoningen en 350 appartementen verspreid over meerdere typologieën. Goed voor een potentiële return van ca. 20 miljoen EUR in grondaandeel.

Toch was hij van het gesprek met de stad wel een beetje geschrokken. Zo bleek de lat voor het project bijzonder hoog te liggen, waarbij er specifieke ontwikkelingsvoorwaarden voor dit project waren opgelegd.

Anderzijds paste het verhaal van de stad perfect bij hun missie als ‘buurtmakers’ en na het volledige project nog eens tot in zijn detail door te laten calculeren kwamen ze nog steeds op een winstmarge van 22%.

Na enkele jaren onderhandelen met grondeigenaars en het opmaken van de plannen in samenspraak met de stad begon de tijd wel stilletjes aan te dringen om richting een realisatie te gaan.

Ze hebben alle gronden immers als beroepsverkoper tegen 4% registratierechten aangekocht. Maar als ze de gronden binnen de 8 jaar niet in de verkoop brengen dan betekent dit een stevige boete.

Volgende week staat een overleg met de stad ingepland waarbij Willem hoopt om de plannen te kunnen afkloppen om richting een verkavelingsaanvraag te kunnen gaan.

In de Vlaamse ruimtelijke opgave spelen ontwikkelaars een belangrijke rol. Zij krijgen de uitdaging voorgeschoteld om de verdichtingsvraag op een kwalitatieve manier te realiseren. De trend van compacter bouwen, die de dag van vandaag onder andere is ingezet omwille van de hogere bouwkosten ten gevolge van de hogere energie-eisen, zal moeten worden voortgezet. Daarbij is er nood aan een sterke marketingcampagne om de bevolking en hun woondromen mee te krijgen in dit verhaal. Dit zowel voor het potentiële cliënteel van de ontwikkelaars, maar ook voor de omwonenden van nieuwe woonprojecten. Want hoe verder de Vlaamse woondroom afwijkt van de nieuwe woonprojecten, hoe meer weerstand en juridische procedures er volgen. Dit zorgt voor ontwikkelaars voor vertraging en risico: twee factoren die geld kosten.

Daarenboven is er bij de ontwikkelaars een vrees dat het verhaal van de betonstop tot schaarste en dus duurder gronden zal leiden. Als daar dan ook nog eens instrumenten zoals planbaten of verhandelbare ontwikkelingsrechten op los gelaten worden, stellen zij zich de vraag of die woonprojecten nog haalbaar zijn. Ontwikkelaars moeten er uiteindelijk ook nog hun boterham mee kunnen verdienen. Daarom dat het belangrijk is dat overheden ook de basisskills van vastgoedrekenen onder de knie krijgen en daarmee een project ‘basic’ kunnen doorrekenen. Bij projecten waar de marge groot is, kan er extra afgeroomd worden middels planbaten, verhandelbare ontwikkelingsrechten of andere instrumenten. Bij projecten die financieel al scherp zitten, zal dit minder evident zijn. Voor veel ontwikkelaars komen deze instrumenten dan ook over als een financiële boete die bij de hen de uitgavekant doet stijgen. Het lijkt beter om op zoek te gaan naar sterke verhalen waarbij het behoud van open ruimte ook een meerwaarde biedt voor de betreffende ontwikkeling. Dit kan door bijvoorbeeld de open ruimte te koppelen aan een naastgelegen woonproject. Op die manier worden de financiële inspanningen van een ontwikkelaar herleidt tot een verkoopsmeerwaarde in hun marketingverhaal.

Een gelijkaardige oefening werd ook gemaakt voor de gebiedsontwikkeling Heizijdse Velden. Zo komen we bij het verhaal van ambtenaar Pieter Dejaegher.

Pieter Dejaegher, 31 jaar, ambtenaar lokale overheid

Dinsdag 5 juni 2008 – Pieter werkt reeds enkele jaren bij de stad Turnhout als projectleider. Een nieuwe functie die in het leven werd geroepen om de complexere projecten en gebiedsontwikkelingen van idee tot en met uitvoering op te volgen. Heizijdse Velden is één van die gebiedsontwikkelingen. De ruimtelijke visie van drie woonkernen met het centrale park is intussen uitgewerkt. De vraag stelt zich nu hoe het park van 22 ha gefinancierd zal worden, want de grond heeft tot op vandaag een bestemming als stedelijk woongebied met een grondwaarde van 13.200.000 EUR (aan 60 EUR/m²). Pieter heeft een brainstorm georganiseerd met zijn team om naar een goede vereveningsstrategie op zoek te gaan. “We zouden een gemeentelijk RUP kunnen opmaken waarbij we de zone herbestemmen als park, maar dat zou ons heel wat planschade opleveren.” Bruno reageert: “Maar met de 50-meterregel valt dit toch nog relatief mee?” “Klopt,” zegt Pieter, “maar het zou heel wat protest oproepen bij de grondeigenaars en bovendien is met de planschade de bestemming wel veranderd, maar is de grond nog niet van de stad en is er nog steeds geen invulling als park. Daarenboven heeft het bestuur duidelijk gesteld dat de eigenaars die ‘getroffen’ zouden worden door het park gelijkwaardig vergoed moeten worden als de eigenaars die hun gronden in te bebouwen zones hebben liggen. Een RUP dat de waarde van de grond van 60 EUR/m² naar een 3 EUR/m² doet zakken is dus geen optie.” Pieter denkt hardop: “Stel dat we de grondwaarde van het park verdelen over de 500 bestaande en 2.800 toekomstige woningen. Het park is 22ha groot, verdeeld over de 3.300 WE geeft dit 67m² groene vinger voor elke wooneenheid. Concreet komt dit neer op een kost van 67m² x 60 EUR/m² wat voor elke wooneenheid 4.000 EUR betekent.” Mieke zegt: “Als dit het aandeel is van het park bij de verkoop van een woning of appartement van 200.000 à 300.000 EUR, dan is dat realistisch! Het park zorgt immers voor een sterke meerwaarde van de woning.” In afspraak met het schepencollege wordt beslist dat bij elke ontwikkeling van een deelgebied in de Heizijdse Velden er voor het indienen van de verkavelings- of omgevingsaanvraag een samenwerkingsovereenkomst wordt afgesloten met de ontwikkelaar. Ter bescherming van de grondeigenaars die ‘getroffen’ worden door het park Heizijdse Velden, dient er voor elke nieuwe

wooneenheid die een ontwikkelaar in het gebied wil realiseren 67 m² groen per WE verworven te worden in de zone van het park. Deze gronden moeten kosteloos naar de stad worden overgedragen voor de start van de werken aan het toekomstig openbaar domein. De stad zal de kosten dragen voor het aandeel van de 500 bestaande woningen.

Het systeem dat door de stad Turnhout werd uitgewerkt is gebaseerd op een combinatie van het Nederlandse ‘rood voor groen’, het systeem van ontwikkelingsrechten en het value-capturing-principe. Belangrijk uitgangspunt was dat alle betrokken partijen een ‘fair deal’ kregen: zowel voor de ‘getroffen’ grondeigenaars, de ontwikkelaar (als tussenpersoon) en de (toekomstige) bewoners die de eindrekening betalen. Daarenboven moest het systeem er voor zorgen dat de gronden van het park bij de stad terecht kwamen, zodat deze zone ook effectief als park kan worden ingericht.

Het gevolg van de strategie is natuurlijk wel dat het park niet ineens gerealiseerd kan worden. Het is pas als er een nieuwe ontwikkeling aan komt, dat een volgend stuk van het park gerealiseerd kan worden. Maar hoe is het verhaal van de Heizijdse Velden nu verder gegaan?

Willem Van Haver, 51 jaar, ontwikkelaar

Maandag 12 februari 2018 – Tijdens het overleg met de gemeente werd een ‘go’ gegeven voor de plannen waardoor ze nu met de opmaak van het verkavelingsdossier kunnen beginnen. Parallel heeft de stad een ontwerp van samenwerkingsovereenkomst overgemaakt aan Willem waarin alle ontwikkelingsprincipes zijn vastgelegd.

Willem legt de samenwerkingsovereenkomst op de tafel van hun directiecomité. “In de overeenkomst staat dat we voor de 500 wooneenheden ongeveer 33.500 m² extra grond moeten verwerven in de groene vingers.”

“Gelukkig ligt een groot deel van de gronden die we destijds van de familie Vandevorst kochten in deze groene vinger. Er zou nog een 10.000 m² bijkomend verworven moeten worden.”

Projectmedewerkster Greta pikt hierop in: “Ik heb hier na overleg met de stad al eens voor op de plannen gekeken en het stuk grond van de familie Jespers zou hier perfect voor in aanmerking komen. Het is ongeveer 10.000m² groot en sluit mooi aan bij de groene vingers die we al in eigendom hebben. Willem bekijkt het plannetje en zegt: “Tijd voor een keukentafelgesprek!”

Het wordt een belangrijke onderhandeling voor de ontwikkelaar, want dit zou het laatste obstakel richting een verkavelingsaanvraag zijn. Moest de ontwikkelaar met de familie niet tot een overeenkomst kunnen komen heeft de stad nog altijd de mogelijkheid voorzien van een financiële compensatie inclusief boete. Maar de ontwikkelaar wil er toch alles aan doen om dit stuk grond te verwerven. Hij is na meerdere bezoeken aan de stadsboerderij en omgeving helemaal overtuigd van de meerwaarde van het park voor zijn project. Door deze 10.000 m² nog bijkomend te verwerven ontstaat weer een mooi volgende geheel waarvan de stad al heeft laten weten dat ze volgend jaar budgetten hebben voorzien om deze zone van het park in te richten. En door de grond te verwerven vermijdt hij immers een boete. Benieuwd hoe de eigenaars op zijn voorstel gaan reageren.

Frans Jespers, 64 jaar, eigenaar

Dinsdag 6 maart 2018 - Frans en zijn twee zussen zitten gespannen aan de keukentafel te wachten. De ontwikkelaar kan elk moment aanbellen. Het is Frans die de deur open doet. De ontwikkelaar komt binnen en het feit dat de man strak in het pak zit, zorgt meteen voor een ongemakkelijke sfeer.

Eénmaal de man zijn verhaal doet echter, ontstaat er al snel een vertrouwelijk gesprek waarbij de ontwikkelaar exact hetzelfde verhaal vertelt als wat Frans bij de gemeente had gehoord.

“Hij probeert ons alvast niet in het zak te zetten”, denkt Frans.

Na een lang verhaal en een voorstelling van hoe het woonproject eruit zou gaan zien, komen we tot de essentie van het verhaal. Hoeveel wordt er effectief voor de grond geboden. De ontwikkelaar doet een voorstel waarbij hij aangeeft dat hij een scherpe prijs van 50 EUR/m² voor de grond kan geven.

Frans reageert vastberaden: “Het lijkt me een mooi project wat je hier allemaal beschrijft, maar wij willen ‘waar’ voor onze grond. Ik weet dat jullie grond hebben gekocht van de Vandervorsten. Ik ben vorige week nog bij één van de broers binnen gesprongen en die vertelde dat zij 60 EUR/m² hebben gekregen van jullie. Voor minder zullen wij ook niet verkopen. Het is te nemen of te laten.”

Frans had dit op voorhand met de zussen besproken en hoewel schoonbroer Jef nog steeds tegen was waren ze na de info bij de stad bereid om hun grond voor 591.540 EUR te verkopen, zijnde 197.180 EUR per koppel.

De ontwikkelaar ging finaal akkoord. Er was echter wel nog één addertje onder het gras. Het zou nog niet om een onmiddellijke verkoop gaan, maar om een verkoop onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een verkavelingsvergunning.

Dit verraste Frans en zijn zussen enigszins, maar de ontwikkelaar overtuigde hen dat hij quasi klaar was om een verkavelingsaanvraag in te dienen. Frans antwoordt: “Kijk, we kunnen er mee akkoord gaan, maar ge krijgt tot het eind van het jaar om alles te regelen. Wij worden er ook niet jonger op, dus hoe sneller we onze centen zien, hoe beter”. Uiteindelijk ging de familie Jaspers akkoord met het voorstel en werd de compromis ondertekend.

Op 6 december 2018 ontving de ontwikkelaar zijn verkavelingsvergunning en kreeg de familie Jaspers bericht dat de aankoopoptie door de ontwikkelaar gelicht werd. Een viertal maanden later werd de akte voor de grondoverdracht ondertekend, waarna de familie Jaspers eindelijk hun geld zag om hun grote dromen mee te kunnen realiseren. Diezelfde dag nog werd tevens de kosteloze overdracht van alle groene vingers naar de stad Turnhout verleden.

Door het ontwikkelingsprincipe voor de groene vingers is de stad Turnhout er vandaag de dag in geslaagd om reeds 7 ha van het park Heizijdse Velden in eigendom te hebben. Deze gronden werden deels overgedragen vanuit de ontwikkelaars van drie grote ontwikkelingen en deels aangekocht door de stad Turnhout als aandeel voor de bestaande woningen. Daarnaast ligt nog een bijkomende 2 ha grond van het vroegere OCMW in de zone van het park Heizijdse Velden die ook gebruikt kunnen worden, wat er voor zorgt dat al vrij snel in het project 9 ha park beschikbaar is.

Voor de inrichting van het park liet de stad Turnhout door Fris in het landschap een praatplan opmaken dat leidde tot een zeer positief participatietraject met de buurt, jongeren en bezoekers van het gebied. Een avontuurlijke invulling met een centrale stadsboerderij was de gezamenlijke droom.



Sfeerbeeld van het huidige park Heizijdse Velden (Stad Turnhout)

In 2014 werd meteen de daad bij het woord gevoegd met de eerste ‘quick-win’ van het park waarin plaats was voor een stadsboerderij, dierenweides, een hoogstamboomgaard, een avontuurlijk speelplein en tal van autovrije trage verbindingen. In 2015 werd het verhaal uitgebreid met de gronden van het OCMW waarop volkstuinten en een grote CSA-tuin werden gerealiseerd. Op dit ogenblik is een derde fase waarop bovenstaand verhaal gebaseerd is in uitvoering.

Het realiseren van de quick-win aan het begin van het project bleek een belangrijke strategische zet om zowel de bevolking, het beleid, maar zeker ook de toekomstige ontwikkelaars mee te krijgen.

Concluderende bedenkingen

Vlaanderen moet dringend zijn open ruimte gaan beschermen en op sommige plaatsen zelfs durven terug nemen. En dit liever nog vandaag dan in 2040. Om een dergelijk ambitieus verhaal te kunnen realiseren is er nood aan een sterke strategie.

In eerste instantie moet er een mentaliteitshift komen bij de Belgen, waarbij verdicht wonen de nieuwe Vlaamse woondroom wordt: een heuse marketingcampagne zoals Hans Leinfelder vorig jaar aanhaalde is hier op zijn plaats (Leinfelder, 2018). Ook beleidsmakers op lokaal niveau zullen een shift in hun denken moeten doormaken getriggerd door de Vlaamse overheid. Zo dient dringend de gemeentefinanciering herbekeken te worden, want vandaag de dag blijft elke lokale strategie focussen op een groei van het aantal inwoners en dus ook de gemeentelijke inkomsten. Als we willen dat steden en gemeenten niet alleen gaan focussen op de te verdichten zones, dan moeten gemeenten die de kaart van de open ruimte trekken hier extra voor beloofd worden.

Daarnaast is er nood aan sterke instrumenten om het nieuwe Vlaanderen ruimtelijk te faciliteren. Hierbij is het belangrijk dat deze instrumenten helder, gemakkelijk in gebruik en relatief snel toepasbaar zijn. Het huidige instrumentendecreet schiet hier vooralsnog in tekort.

We moeten vermijden dat we terug naar een vernieuwde vorm van bestemmingsplannen gaan. Een projectmatige aanpak lijkt eerder de voorkeur te genieten. Projecten die op diverse schaalniveau's en integraal moeten durven worden uitgewerkt. Waarom zou er geen vereveningsstrategie gemaakt kunnen worden door ruimte en energie te koppelen? Zo zouden bijkomende mogelijkheden om een

windmolenpark uit te bouwen, gekoppeld kunnen worden aan de uitdoving van slecht gelegen woonlinten (energy oriented development) (Niemans, 2017).

Een beleidsplan ruimte zou hierin een screenende rol kunnen opnemen om projecten vorm te geven die dan door de betrokken partners kunnen worden uitgewerkt. Een functionele organisatie en regie op niveau van de recent opgestarte vervoersregio's zou hierbij een logisch vervolg zijn.

Zo moeten deze vervoerregio's kijken hoe ze bij de uitrol van deze projecten ondersteuning kunnen bieden, zeker aan de kleinere gemeenten die onderbemand zijn en zeer moeilijk tijd vinden om dergelijke trajecten uit te werken. Een lerend netwerk waarbij 'good practices' kunnen worden uitgewisseld (cfr. lerend netwerk duurzame wijken) zou hiervoor een belangrijke motor kunnen zijn.

Daarom een finale oproep: beleidsmakers, planners en iedereen die met open ruimte begaan is ... wees creatief, kijk goed rond en bedenk strategieën die van de keukentafel van de grondeigenaars tot en met de beslissingstafels van de overheden overeind blijven. En vooral ... ga aan de slag! Hoe sneller we in actie schieten hoe beter, want op dit ogenblik tikt de klok genadeloos verder aan 7 hectare open ruimteverlies per dag.

Referenties

De Rynck, F., Coppens, T., Vloebergh, G., (2018), Open ruimte in de solden. Opiniestuk in De Standaard.

Leinfelder, H., (2018), Kom op tegen verharding! Pleidooi voor een antirookcapagne in het Vlaams ruimtelijk beleid.

Niemans, J., (2017), Energy Oriented Development: energie centraal in omgevingsbeleid. Blog ruimtevolk.

Studiegroep Omgeving, projectteam stadsontwerp, (2002), Stedenbouwkundige studie Heizijdse Velden, opdracht van de stad Turnhout

Verachtert, E., Mayeres I., Poelmans L., Van der Meulen M., Vanhulsel M., Engelen G., (2016), Ontwikkelingskansen van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen, eindrapport, studie uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen.

Vermeiren et al., (2019), Monetariseren van urban sprawl in Vlaanderen, uitgevoerd in opdracht van Departement Omgeving

VRP, (2018), VRP-advies over het ontwerp van Instrumentendecreet.

Zwetsloot, J., (2015); Erfenis steeds vaker aanleiding voor familieruzie; Artikel op basis van enquête van het Nederlandse netwerk van notarissen.
