

In de weilanden en akkers zelf is er niks van te zien, maar in tientallen gemeenten zijn agrarische percelen kadastraal versnipperd. Grondbedrijven kopen boerenland op, verkavelen het in postzegelstukjes en verkopen die aan particulieren. Als de gemeente inderdaad wil ontwikkelen, heeft ze te maken met tientallen of honderden eigenaren.

SLIMME JONGENS SLAAN FINANCIIEEL SLAATJE UIT LANDBOUWGROND

VOLOP SPECULATIE



STER VAN LEPELSTRAAT

Een deel van het beoogde bedrijventerrein in Bergen op Zoom blijkt een lappendeken van 370 perceeltjes

Ten westen van de Wulpenbek, een smal weggetje met een bomenrij erlangs, ergens in Zeeuws-Vlaanderen, kun je je blik ver over de akkers laten glijden. Hier denkt de argeloze bezoeker de échte boerengrond te zien waar generaties Zeeuwse boeren met hun tractoren en werktuigen het land cultiveren. Maar niets is minder waar. Dit is geen boerengrond. Dit agrarisch gebiedje is versnipperd in honderden postzegels die in particulier eigendom zijn. De onzichtbare kadastrale grenzen liggen als een denkbeeldig, fijnmazig net over de akkers.

De Wulpenbek ligt op de Westelijke Kanaal-oever in Terneuzen. Op de Oostelijke Kanaal-oever ligt de haven van Terneuzen. 'Langzaam maar zeker raken onze natte gebieden aan het kanaal vol', laat wethouder Frank van Hulle (Top/Gemeentebelangen) van Terneuzen weten. De structuurvisie uit 2010 gaat ervan uit dat er tot 2025 genoeg grond beschikbaar is. 'Vanaf 2025 zullen we kijken of we de sprong over het kanaal moeten maken. Dan moeten we naar de westelijke kanaal-oever', kondigt de wethouder aan. Die blik op het westen weerklinkt al in de structuurvisie en dat is opgepikt door bedrijven die hier een financieel slaatje uit willen slaan. Van Hulle: 'Die zijn gronden gaan aankopen, waardoor een

behoorlijke versplintering heeft plaatsgevonden op het gebied waar eventueel het westelijke havengebied ontwikkeld gaat worden.'

OVER DE KOP

De aanpak in Terneuzen is niet anders dan op talloze andere plaatsen. Het werkt als volgt: slimme jongens kopen voor een zacht prijsje agrarische percelen rondom stedelijke gebieden, splitsen die kadastraal in kleine lapjes grond van een paar honderd vierkante meter en verkopen die door met een vierkantemeterprijs die talloze keren over de kop gaat. De particulieren die zo'n stukje grond kopen denken dat ze zo kunnen profiteren van de stijgende grondprijzen. Immers,

‘We kijken nu of we op een aantal plekken misschien toch weer grond moeten gaan verwerven’

IN BUITENGEBIED



op het moment dat de gemeente de grond aanwijst voor woningen of bedrijven, stijgt deze in waarde en gaat de kassa rinkelen, zo wordt hen voorgespiegeld. Maar doorgaans betalen de particulieren zo veel voor de grond en hebben ze hun handtekening gekrabbeld onder een koopcontract met zulke belabberde verkoopcondities, dat er niks valt te verdienen.

Intussen zitten gemeenten in hun maag met versplinterde gronden die nieuwe gebiedsontwikkelingen danig in de weg kunnen staan. Bij minstens 47 gemeenten in Nederland zijn gronden in of nabij een gebiedsontwikkeling kadastraal opgesplitst in vele kleine eigendommen, zo concludeert adviesbureau Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling na eigen onderzoek [zie pag. 36]. Als de gemeente dan een gebied wil ontwikkelen, moet ze plots zaken doen met tientallen of zelfs honderden grondeigenaren. Die hebben voor hun lapje grond soms een vierkantemeterprijs betaald die een gemeente als uitgifteprijs in rekening zou brengen voor woningbouw op een kavel op een bedrijventerrein. Met dat verschil dat de gemeente in die uitgifteprijs ook het bouwrijp maken, de infrastructuur en ontsluitingswegen in rekening moet brengen.

VOORKEURSRECHT

Had Terneuzen, om zulke problemen voor te zijn, niet een stokje kunnen steken voor die versnippering? ‘Als gemeente kun je

zelf gronden aankopen met een actieve grondpolitiek. Dat hebben we nooit gedaan en gaan we ook niet doen’, reageert Van Hulle. Ja, de gemeente kan de *Wet voorkeursrecht gemeenten* (Wvg) op dat gebied vestigen, ‘maar dat geldt meestal maar voor tien jaar’, aldus de wethouder. Omdat de structuurvisie van 2010 tot 2025 liep, was de Wvg geen geschikt instrument. Dat kan pas ‘als je een echt verwachtingspatroon hebt dat je binnen nu en tien jaar echt stappen gaat zetten in die ontwikkeling’.

ECONOMISCHE CRISIS

Volgens wethouder Paul Smeulders (GroenLinks) van de gemeente Helmond is de Wet voorkeursrecht gemeenten een prima instrument om de gemeente te vrijwaren van versplinterd grondeigendom. Sterker nog, de Brabantse gemeente had de Wvg toegepast voor de wijk Brandevoort-Noord. ‘Alleen, we hebben natuurlijk een enorme economische crisis gehad waarin weinig woningen werden gebouwd. We hebben in

Brandevoort in het verleden veel grond gekocht. Alleen aan rente kost ons dat veel geld.’ Dus besloot de gemeenteraad het actief grondbeleid vaarwel te zeggen. ‘Daarom hebben we ook de Wet voorkeursrecht gemeenten laten verlopen op dat gebied. Daarna was het dus mogelijk dat het aan andere mensen werd verkocht.’

Inmiddels is een deel van Brandevoort-Noord opgehakt in 86 kleine privéperceeltjes. Hoewel de gemeente een paar jaar geleden de Wvg liet vervallen, heeft ze nog steeds plannen met het gebied. Ze wil er *Brainport Smart District* realiseren, met een mix van woningen, bedrijven en natuur. Smeulders wil niet bevestigen dat de gemeente de woningen en bedrijven zoveel mogelijk om het versnipperde gebied heen gaat plannen. ‘Dat moeten we nog goed bestuderen. Voor Smart District wordt nu een hele visie ontwikkeld en op basis daarvan wordt gekeken wat waar komt. Dus alles wat ik daar nu over zeg is prematuur, maar je snapt ook dat het er niet makkelijker op wordt als je met 86 mensen ergens over moet gaan onderhandelen, zeker als je ziet wat voor prijzen zij betaald hebben. Dat is niet de prijs die wij betalen voor landbouwgrond die mogelijk in de toekomst woonbe-

BINNENLANDS BESTUUR - WEEK 20 | 2018

ADVERTENTIE

”DE OPLEIDING GEEFT (PRAKTISCHE) INZICHTEN OM ACTUELE RELEVANTE VRAAGSTUKKEN IN JE ORGANISATIE VANUIT EEN ANDER PERSPECTIEF TE BEKIJKEN. TIJDENS DE OPLEIDING PAS JE DE OPGEDANE KENNIS DIRECT TOE.”

HANS BRUININK, TEAMLEIDER BEDRIJFSVOERING, WELBIONS

UNIVERSITY
OF TWENTE.

HIGH TECH HUMAN TOUCH



MEER WETEN OVER DE MASTER
PUBLIC MANAGEMENT? KLIK OP
UTWENTE.NL/PUBLICMANAGEMENT

stemming krijgt.' Een terugvalscenario is dat al die private eigenaren zelf gaan ontwikkelen, volgens de voorwaarden van een nieuw bestemmingsplan. 'Het zou kunnen dat we dat op dat stukje gaan doen. Dat je zegt: dit zijn de voorwaarden en ga het maar gewoon als markt ontwikkelen, als eigenaar.'

Smelders ziet de versnippering deels als overgangsprobleem. 'Toen ik vier jaar geleden begon als wethouder was de grondexploitatie het hoofdpijdossier van de gemeente, vanwege alle tekorten die er waren op de bouwgronden die in het verleden gekocht waren en die maar niet ontwikkeld werden. Vanuit dat perspectief was het heel logisch dat gezegd is: wij gaan komende jaren even niks meer

verwerven, we gaan eerst maar eens ontwikkelen wat we hebben.' Dat gat werd opgevuld door bedrijven als Grondontwikkeling Nederland BV, Groza, Slim grond kopen en NMPRO. 'Ze kunnen altijd hun kans zien, maar ik denk', zegt de wethouder, 'dat het in deze overgangsperiode voor hen makkelijker was om het te doen, omdat gemeenten het zelf niet deden.'

IN DE LIFT

Daaraan komt wat de Helmondse bestuurder betreft, wellicht weer een einde, nu de woningmarkt in de lift zit. 'We kijken nu of we op een aantal plekken misschien toch weer grond moeten gaan verwerven.' Ook de

Wvg kan weer uit de kast. Niet voor Brainport Smart District, want twee keer de Wvg vestigen op basis van hetzelfde besluit, mag niet. 'Op andere plekken zou het wel kunnen. Dan is dat een heel reële optie.'

In de gemeente Bergen op Zoom is dat al gebeurd. De Structuurvisie Bergen op Zoom 2030 wijst al in 2011 de Ster van Lepelstraat (genoemd naar het dorpje Lepelstraat) aan als mogelijke locatie voor een bedrijventerrein van 20 hectare. Het zuidelijke deel is in de afgelopen jaren opgekocht, verkaveld en doorverkocht, met als resultaat dat een deel van deze veelbelovende locatie naast de A4, nu een lappendeken is van 370 perceeltjes.

'Wat de gemeente daarvan vindt? Het college ▶

STUKJES BOS TE KOOP? 'TRAP ER NIET IN'

Stukjes bos van de Sallandse Heuvelrug zijn verkocht aan particulieren. 'Ik ken zo veertig of vijftig gevallen', zegt wethouder Thomas Walder van de gemeente Hellendoorn. 'Dat zijn allemaal mensen die tussen de 15.000 en 40.000 euro betaald hebben voor een kavel.'

Als Walder (wethouder namens de PvdA, VVD, D66 en CU) er de kans toe krijgt, vertelt hij het verhaal, want hoe vaker het verteld wordt, hoe minder kans dat mensen er instinkten, hoopt hij. Projectontwikkelaars verkopen kavels aan particulieren 'waarbij ze de indruk wekken dat je er in de toekomst mag bouwen, maar dat is helemaal niet aan de orde. Ze kopen stukken bos, voor een euro per vierkante meter en verkopen dan voor 20 of 30 keer zoveel kaveltjes van 500, 600 vierkante meter aan mensen die de indruk hebben dat ze daar mogen bouwen.' Waar in Terneuzen, Bergen op Zoom en Helmond (zie hoofdverhaal) perceeltjes worden verkocht op grond van plannen of visies die hintten op gebiedsontwikkeling, wordt in sommige gemeenten zelfs grond die van zijn lang zal ze leven geen andere bestemming krijgt, versnipperd en duur doorverkocht.

ONJUISTE INFORMATIE

Advocaat Martin Buitelaar van Cees Advocaten vertegenwoordigt 'tussen de tien en de twintig' particuliere kopers. Hij onderscheidt twee categorieën. 'De eerste categorie heeft een koopovereenkomst afgesloten met zo'n aanbieder, gaat dan nog even het internet op en komt dan vervelende berichten tegen over die aanbieder. Dan meldt hij zich bij mij met de vraag: "Ik heb nog niet betaald voor de grond en er is nog niet aan mij geleverd. Kan ik nog van die koopovereenkomst af?" Dan probeer ik die levering te frustreren en te zorgen dat die mensen daar zonder kleerscheuren van afkomen. De tweede categorie heeft de grond al gekocht en ook geleverd gekregen en die vraagt: "Is het mogelijk om schadevergoeding te verhalen?"'

Hoewel gemeenten geen partij zijn, kunnen ze zeker iets doen, benadrukt Buitelaar. 'Een aantal gemeenten heeft aanbieders van die gronden aangeschreven en gezegd: u verstrekt onjuiste of onvolledige informatie. Edam-Volendam is zelfs zover gegaan op betreffende percelen borden neer te zetten met de tekst: deze gronden worden aangeboden, daarbij wordt onjuiste informatie verstrekt, deze gronden worden nooit in ontwikkeling genomen.'



FOTO: FLIP FRANSEN

Delen van het bos op de Sallandse Heuvelrug zijn sterk verkaveld

Ook Hellendoorn zit niet stil. Wethouder Walder. 'Mensen bellen ons, gelukkig. Wij vertellen hen dan dat bouwen niet aan de orde is. Zo merken wij: er is een ontwikkelaar die iets in de markt gezet heeft. Vervolgens gaan wij waarschuwen via onze social media kanalen en het huis-aan-huisblad en zeggen: trap er niet in.'

DUIZENDEN WONINGEN

De website van de gemeente Oss kent ook zo'n waarschuwing. 'Wij hebben vier plekken die versnipperd zijn: twee aan de zuidzijde van de kern Oss, eentje tussen Oss en Berghem en een vierde net ten zuiden van Ravenstein', laat planeconoom en beleidsmedewerker grondzaken Lenard Schoonen weten. 'Dit zijn vier percelen waar we totaal geen planvorming hebben. Die mensen hebben een kat in een zak gekocht.' En mocht Oss ooit weer op zoek zijn naar vers ontwikkelgebied, dan zorgt die versnippering er volgens Schoonen voor dat deze gebieden niet de eerste keuze zijn. 'Juist omdat je zo ontzettend veel personen tegenkomt.' 'De komende tien jaar kan Oss nog vooruit met woningbouwlocaties die in handen zijn van de gemeente of professionele ontwikkelaars. We kunnen nog zeker een paar duizend woningen ontwikkelen', aldus Schoonen. Intussen zal de grondspeculatie doorgaan, voorspelt de planeconoom. 'We zijn nu voor een aantal gebieden die potentie hebben toch serieus gaan nadenken om daar de Wet voorkeursrecht gemeenten op te vestigen, al is het alleen maar om dit soort zaken te voorkomen.'

heeft in ieder geval besloten om verdere versnippering te voorkomen door de Wet voorkeursrecht gemeenten op te leggen', laat teammanager vastgoed en grondzaken Jo-Janneke Wouts weten. 'Wij kregen een tekort aan bedrijventerreinen, dus werd de noodzaak voor de gemeente om te ontwikkelen iets hoger. Toen zijn we naar het gebied gaan kijken en zagen we dat het al versnipperd was en dat het verder versnipperd zou worden. Dus daar heeft het college toen de Wvg op gelegd.' Want het bedrijf dat het zuidelijke deel in 370 perceeltjes had verkaveld en doorverkocht, had inmiddels een volgend deel ook al in 105 perceeltjes opgesplitst. Die mag het nu niet meer aan particulieren doorverkopen. Het grootste deel (13 hectare) van het bedrijventerrein valt onder de Wvg.

HETE AARDAPPEL

Toch blijft het volgens Wouts lastig dit soort versnippering te vermijden. 'Als iemand gronden aanbiedt bij zo'n ontwikkelaar, dan ben je daar als gemeente geen partij bij.' Buiten de Wvg is er geen instrumentarium en ook Bergen op Zoom was vanwege de economische crisis afgestapt van actieve grondpolitiek. Andere partijen roken hun kans. De vraag is nu wat Bergen op Zoom gaat doen met het deel dat versnipperd is in 370 stukjes. Wouts: 'We zijn in gesprek met die ontwikkelpartij, die dat heeft veroorzaakt. We hebben gevraagd: wat ben je van plan? Eigenlijk zijn de gemeente en die partij tot elkaar veroordeeld voor de ontwikkeling van dat gebied.' Wat lastig is omdat die partij niet het hele gebied in handen heeft. Voor de gemeente is het een hete aardappel geworden.



'Deze gronden worden nooit in ontwikkeling genomen'

Wouts: 'Is de nut en de noodzaak er nog voor? Dat is in de coalitieonderhandelingen meegenomen, want ja, het zal nooit een winstgevend plan zijn.' Inmiddels overweegt het college toch weer actief gronden aan te kopen.

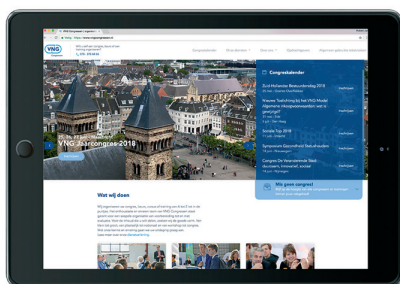
DUURDER

In Terneuzen vreest wethouder Frank van Hulle niet dat de ontwikkeling van de Westelijke Kanaaloevers in de soep loopt. Ja, het wordt misschien ingewikkelder en duurder. Maar de economie draait weer goed en bovendien, zo zegt hij, ligt de ontwikkeling niet op het bordje van de gemeente maar dat

van het havenschap North Sea Port. 'Die zal een exploitatieplan op tafel moeten leggen voor haalbare case. De potentie van dit gebied is dusdanig dat ik daar heel optimistisch over ben.' Woordvoerder Johan Bresseleers van North Sea Ports laat desgevraagd weten dat het havenschap zich niet druk maakt over de versnipperde gronden. In de voorraadkast zit nog 1.000 hectare grond, verspreid over een zestig kilometer lange strook langs het kanaal Gent-Terneuzen. Maar wanneer komt de westelijke kanaaloevers in aanmerking voor ontwikkeling? 'Dat zien we wel. Daar kunnen we geen jaar of timing op plakken, omdat het op dit moment niet aan de orde is.' ●

ADVERTENTIE

'Mis geen congres of training en bekijk ons recente aanbod op onze nieuwe websites!'



Congres- en Studiecentrum VNG BV VNG Academie | VNG Congressen | VNG Trainees

www.vngcongressen.nl en www.vngacademie.nl