

Griet Celen

afdelingshoofd Projectrealisatie, Vlaamse Landmaatschappij

# Gebiedsontwikkeling is van niemand en iedereen

**Nergens in Europa is de verstedelijkings- en versteningsgraad, maar ook de doorsnijding en fragmentatie van de open ruimte, zo hoog als in Vlaanderen. Tegelijk is deze verweving ook één van de kernkwaliteiten van Vlaanderen. Maar we zijn vandaag op een kritiek punt beland.**

Als we, met de verwachte bevolkingstoename in het achterhoofd, verder bouwen op de historische verstening en versnijding dreigen we elke veerkracht in het systeem te verliezen — met natte voeten of watertekort tot gevolg. Ook de mobiliteit en de aantrekkelijkheid voor wonen en werken worden erdoor ondergraven. Alleen een resolute keuze voor mobiliteit en open ruimte als aanjagers van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen kan het tij nog keren. Als we de nodige ambitie aan de dag leggen, kan Vlaanderen zelfs een proeftuin worden voor de

ontwikkeling van andere verstedelijkte gebieden in Europa. Dat vraagt dan wel om een wervend toekomstbeeld voor een verdere ontwikkeling van Vlaanderen, waarbij open ruimte en mobiliteit structuurbepalend zijn, én om overtuigende demonstratieprojecten. Dat is vooral een kwestie van politieke wil. Je hebt er niet zozeer bijkomende regels en extra ruimtelijke boekhoudingen voor nodig, maar bevlogen mensen. Vanuit de ervaring van dergelijke demonstratieprojecten kunnen waar nodig de bestaande wetgeving of instrumenten worden bijgesteld.

## GEÏNTEGREERDE GEBIEDSONTWIKKELING

Dé grote uitdaging voor de toekomst zit in het overstijgen van sectorale benaderingen. Het is pas wanneer we erin slagen groenblauwe, stedelijke en logistieke netwerken elkaar te laten versterken, dat er interessante en innovatieve ruimtelijke denkrichtingen kunnen ontstaan (waterbuffers voor bedrijven als landschapsdraggers, open ruimten omringd door woonlinten als aaneengeschaalde boezembekkens tegen wateroverlast, ...). Dat veronderstelt een geïntegreerde gebiedsontwikkeling, die vertrekt vanuit de waarden en kenmerken van het gebied in kwestie. Beleidsdomeinen, bestuursniveaus, middenveld, burgers en bedrijven moeten de handen in elkaar slaan. De wil om samen te werken is daarbij essentieel. Er zal een 'neutrale' procesverantwoordelijke moeten zijn die de verschillende partijen samenbrengt en niet aan een specifiek beleidsniveau gebonden is.

## HEFBOMEN

Voor een succesvolle gebiedsontwikkeling zal een wervend toekomstverhaal echter niet volstaan: de veranderingen moeten ook zichtbaar zijn op het terrein. En daar zijn krachtige hefbomen voor nodig. Het nieuwe decreet landinrichting reikt 17 instrumenten aan voor de uitvoering van projecten, plannen en programma's. Die instrumenten zijn erop gericht om grondmobiliteit te verhogen (herverkaveling, planologische ruil, gebruikswissel, lokale grondenbanken). Ze moeten eigenaars, gebruikers van gronden en burgers de mogelijkheid geven om te participeren in de uitvoering (vergoeding voor waardeverlies van gronden, erfdiensbaarheden tot openbaar nut, projectoproepen...) en bovendien kapstokken voor beheer aanleveren (beheersovereenkomsten, dienstenvergoeding).

