

Hoe wordt open ruimte

In onze verstedelijkte samenleving is de open ruimte van levensbelang. Ze levert tal van maatschappelijke diensten en kan dus eigenlijk als gemeengoed worden beschouwd. Maar de eigendom en het beheer ervan zijn sterk versnipperd. In Vlaanderen gelden bovendien weinig tot geen beperkingen op het gebruik van grond. Eigenaars kunnen er autonoom over beslissen, ook als hun grond onmisbaar is voor het leveren van een specifieke maatschappelijke dienst. Om de open ruimte als gemeengoed te laten functioneren, zijn dus instrumenten nodig die kunnen ingrijpen op het niveau van een individueel eigendom en het gebruik ervan. Het decreet landinrichting van 28 maart 2014 heeft hiervoor een instrumentenkoffer voorzien.

gemeengoed?

Een instrumentenkoffer

GRIET CELEN [AFDELINGSHOOFD LANDINRICHTING EN GRONDENBANK, VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ]

De Vlaamse Landmaatschappij bundelt bijna 75 jaar ervaring met geïntegreerde realisaties in de open ruimte. In haar projecten brengt ze partijen in een bepaald gebied samen en komt ze met de lokale actoren tot een plan voor het gebied waarbij alle functies (natuur, landbouw, water, recreatie, erfgoed,...) optimaal kunnen functioneren. De instrumentenkoffer geeft de partners de nodige tools om het plan gezamenlijk te realiseren. Om het financieel haalbaar te maken, zijn ook subsidies voorzien.

Maar ook buiten de projecten van de Vlaamse Landmaatschappij om kunnen overheden voor de uitvoering van een project, plan of programma een beroep doen op de instrumentenkoffer. Ze moeten dan wel zelf instaan voor regie, realisatie en financiering.

Instrumenten om grondmobiliteit te organiseren

Instrumenten om gronden mobiel te maken zijn vrijwillige herverkaveling, herverkaveling uit kracht van wet, herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil, grondenbankwerking en gebruiksruil. Bij een vrijwillige herverkaveling voegen verschillende eigenaars en gebruikers hun gronden samen, om deze vervolgens anders in te delen en bij akte opnieuw te verdelen tussen de betrokken eigenaars en de gebruikers. (kader 1)

In tegenstelling tot de vrijwillige herverkaveling kan een herverkaveling uit kracht van wet worden opgelegd door de overheid en kunnen gronden worden ingenomen voor de realisatie van maatschappelijke doelen (natuur, water, ontsluiting, trage wegen,...). Uiteraard gebeurt dit in intensieve samspraak met alle betrokken eigenaars en gebruikers. (kader 2)

Specifiek voor een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil is dat deze is ingepast in een procedure van een ruimtelijk uitvoeringsplan zodat gelijktijdig ook bestemmingen kunnen aangepast worden. Eigenaars en gebruikers die percelen met een hogere waarde ontvangen, compenseren de eigenaars en gebruikers die percelen met een geringere waarde ontvangen. Planbaten- en planschaderegelingen zijn bij decreet uitgeschakeld. (kader 3)

Een grondenbankwerking heeft een dubbele doelstelling. Enerzijds wenst een overheid een projectgebied te verwerven. Anderzijds wenst men de landbouwers die gronden gebruiken in het beoogd projectgebied duurzame perspectieven voor hun bedrijf te geven. Een lokale grondenbank verwerft gronden in een ruimer



In het gebied **Graskamp-Rotem** is op vraag van de betrokken landbouwers een vrijwillige ruilverkaveling uitgevoerd. Na de herverkaveling, waarbij 31 eigenaars en vijf gebruikers waren betrokken, steeg de gemiddelde grootte van de landbouwpercelen van 0,79 naar 1,68 ha. Dit biedt de landbouwers de mogelijkheid om hun bedrijf toekomstgericht verder te zetten.



In **Rijkevorsel-Wortel** zetten intensieve veeteeltbedrijven de natuurwaarden in de beekvallei van de Mark onder druk. De herverkaveling uit kracht van wet zal er de huiskavels bij de landbouwbedrijven vergroten, grotere veldkavels dichterbij de bedrijfszetel leggen en beter ontsluiten om de economische rendabiliteit van de betrokken landbouwbedrijven te verhogen. Tegelijk zal het landbouwgebruik in de beekvallei worden uitgeruild naar hoger gelegen gronden om zo in de vallei een aaneengesloten natuurgebied te realiseren.



In het polderdorp **Nieuwmunster** ligt een zone van 1,5 ha bestemd als woongebied in een beschermd dorpsgezicht. Via een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil wordt dit woongebied verplaatst naar een plek waar het verkeerstechnisch en landschappelijk beter inpasbaar is. De meerwaarde die de gemeente als betrokken eigenaar realiseert, investeert ze in de inrichting van de beschermde hoeve als dorpsontmoetingscentrum.

