

Land in

Het landinrichtingsplan Poort

Landinrichting is dé actiegerichte oplossing om de ruimtelijke ordening uit het slop te trekken, likkebaarden sommigen. Allemaal goed en wel, maar waar blijven de resultaten, vragen anderen. Zijn de hoop en het tikkeltje ongeduld terecht?



richting

Averbode wijst de weg

CLENN KUSTERMANS [RUIMTELIJK PLANNER, OMGEVING]
RAF NILIS [PROJECTLEIDER, VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ]

Om dieper op die vraag in te gaan, vertrekken we vanuit drie vaststellingen:

1. Het decreet Landinrichting 2014 voorziet instrumenten voor effectieve projectuitvoering die niet enkel voor de Vlaamse Landmaatschappij en de open ruimte zijn bedoeld, maar ook voor andere overheden en stedelijk gebied. Het doel is een geoptimaliseerde en kwaliteitsvolle ruimte.
2. Ondertussen werden een aantal gesubsidieerde landinrichtingsprojecten en niet-gesubsidieerde projecten opgestart met, langzaam maar zeker, resultaat.
3. Het landinrichtingsplan Poort Averbode in het plattelandsproject De Merode is een goed voorbeeld van een integrale aanpak van cultuurhistorische herwaardering, recreatieve ingrepen, vernieuwing van de publieke ruimte en mobiliteitsoplossingen, ook als katalysator voor investeringen door andere partijen.

Instrumenten voor landinrichting

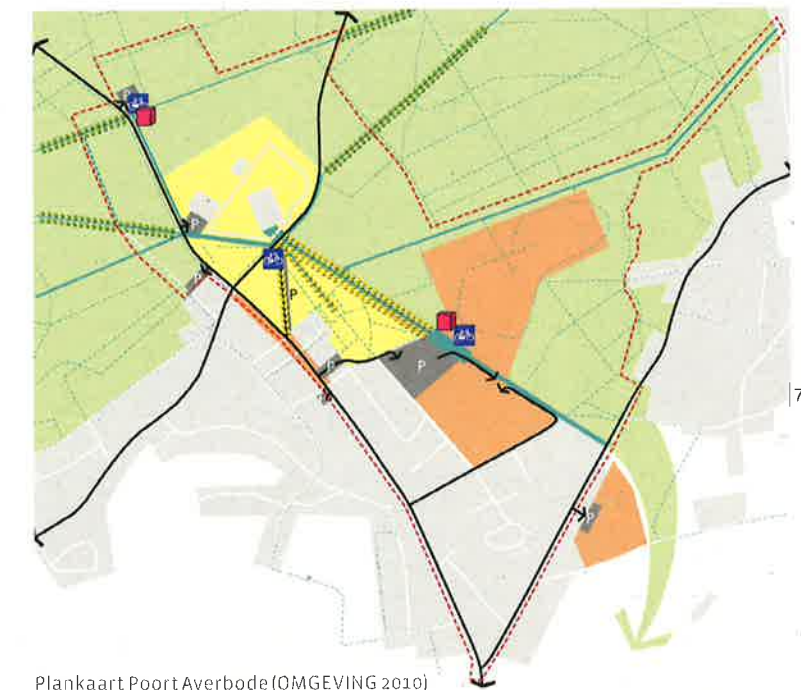
Sinds 1988 werkt de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) aan de inrichting van de open ruimte – daarvoor deed haar nationale voorganger dat sinds 1935¹. Landinrichting door de VLM wordt oorspronkelijk geassocieerd met ruilverkavelingen die landbouwgebieden in grotere, rechtere kavels herindelen. Die gedachte is, althans in de Belgische context, niet helemaal terecht. Het startpunt was weliswaar de landbouw, maar dan vanuit het perspectief om de plattelandsvlucht in crisisjaren tegen te gaan door middel van sociale woningbouw. Vanaf 1956 werd aan ruilverkaveling gedaan en na 1988 bekommerde de VLM zich ook om natuur en de kwaliteit van de open ruimte in het algemeen. Landinrichting gaat vandaag om zowel landbouw en natuur als andere activiteiten in de open ruimte (waterzuivering, recreatie, mobiliteit, erfgoed enz.).

Met het decreet Landinrichting van 2014 zijn de mogelijkheden voor de inzet van landinrichting fors uitgebreid². Er bestaat een 'instrumentenkoffer' met 17 instrumenten voor inrichting, beheer, grondverwerving, grondmobiliteit en flankerend beleid. In de toepassing van de instrumenten wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds de door het Vlaams gewest gesubsidieerde land-

inrichtingsprojecten (door de VLM in de open ruimte, spoor 1) en anderzijds niet-gesubsidieerde projecten, plannen of programma's (door andere overheden zoals de Vlaamse regering, provincie- en gemeentebesturen, ook in bebouwde zones, spoor 2). Met andere woorden: de instrumenten kunnen ook door een gemeente worden ingezet in woongebied of op een bedrijventerrein.

Met deze eigenschappen past het decreet in de veranderende cultuur van ruimtelijke ontwikkeling. Terwijl overheden vroeger een sturende rol speelden (grondposities verwerven, realisaties betaalden, zaken autonoom uitvoerden) is dat nu geëvolueerd naar een coördinerende rol. De VLM benadrukt in de landinrichting dat het om gezamenlijke planprocessen en investeringen gaat. Het decreet toont een integrerende aanpak van de uiteenlopende belangen in de ruimte. Zo worden agenda's van onder andere landbouw, natuur, waterhuishouding en recreatie naast elkaar gelegd. Beslissingsorganen worden samengesteld uit verschillende beleidsdomeinen.

Binnen de ruimtelijke ordening wordt vooral uitgekeken naar het instrument 'herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil', omdat daarmee eigendommen geruild, percelen herverkaveld en gebiedsbestemmingen gewisseld kunnen worden. Zo kan er werk worden gemaakt van planologische onvolmaaktheden, zoals bestemde industriezones en woonzones in overstromingsgevoelig



Plankaart Poort Averbode (OMGEVING 2010)

¹ G. Dejongh en P. Van Windekens, *Van Kleine Landeigendom tot Vlaamse Landmaatschappij*, 2002.

² Vlaamse Landmaatschappij, brochure Landinrichting, oktober 2014 (en het Belgisch Staatsblad van 22 augustus 2014).



1 Plein © OMGEVING 2 Fietspad naar Gerhagen © OMGEVING

3 Belevingscentrum © Franky Langhele 4 Kroningsdreef © OMGEVING

gebied. Volgens het decreet gebeurt om de vijf jaar een evaluatie – de volgende dus in 2019. Toch wordt er al geschermd met resultaten: er zijn en worden adviesprocedures gevoerd, inrichtingsnota's opgemaakt en vrijwillige bedrijfsverplaatsingen opgestart³.

Poort Averbode: natuur- en landinrichting

Poort Averbode is een van de deelgebieden van het plattelandsproject De Merode⁴, waarin zowel natuur- als landinrichting werd ingezet. Van 2006 tot 2012 liep er een natuurinrichtingsproject in Averbode Bos & Heide (in beheer van Natuurpunt), waarbij grote open zones met vennen, heiden, duinen en graslanden zijn hersteld en monotone productiebossen geleidelijk aan tot inheems, natuurlijk waardevol bos worden omgevormd⁵. De landinrichting stelt als doel het kerngebied Averbode uit te bouwen als onthaalpoort voor De Merode waarin de bezoeker op een veilige en duidelijke manier zijn weg vindt. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de landschappelijke opwaardering van de regio en de natuurlijke en recreatieve draagkracht ervan. Voor het ruimere gebied worden maatregelen genomen die gericht zijn op de verdere ontwikkeling van het natuurgebied Averbode Bos & Heide op toeristisch-recreatief, cultuurhistorisch en natuur-educatief vlak⁶. Door een veilige, gemakkelijke en duidelijke inrichting van de wegen en dreven worden bestaande (abdij, ijsverkoop, toeristisch pad) en nieuwe initiatieven, zoals het recreatiedomein, met elkaar verbonden. In het inrichtingsplan is de parkeer capaciteit geoptimaliseerd⁷.

In het kielzog van deze overheidssteun hebben private partners en andere overheden investeringen gedaan die de poortwerking van Averbode versterken. Het binnenplein van de abdij van Averbode (Abdij der Norbertijnen, ontwerp OMGEVING 2012) is heraanlegd tot een aangename ontmoetingsruimte waarin de auto toegankelijkheid tot het minimale is beperkt. Parkeerplaatsen zijn verplaatst naar een nieuw aangelegde parking aan het (toen nog te realiseren) belevingscentrum. Vervolgens is bij de abdij belevingscentrum Het Moment gebouwd, met huisbrouwerij, kaasrijperij, bakkerij, abdijwinkel en omgevingsaanleg (De Drie Provinciën, ontwerp T.V. OMGEVING / B-bis architecten 2016), waarbij de voormalige achterkant een tweede voorzijde van de abdij is geworden. Dit zijn voorbeelden van private ontwikkelingen die zonder een groot opgezet landinrichtingsproject wellicht niet van de grond zouden zijn gekomen. Momenteel worden het voorplein van de abdij en de Abdijstraat heraanlegd. In 2014 en 2015 werden Luikerdreef en Kroningsdreef hersteld (VLM, ontwerp OMGEVING 2012) en werd er een nieuwe parking aangelegd aan het Uitgeverijplein (Scherpenheuvel-Zichem, Tractebel 2014). Sinds de vaststelling van de conceptstudie in 2010⁸ en de daaropvolgende start van het landinrichtingsproject in 2012 zijn er in Poort Averbode op amper vijf jaar aanzienlijke resultaten geboekt. Het landinrichtingsproject blijkt een probaat middel om een groot aantal betrokkenen met uiteenlopende visies en agenda's (drie provincies, drie gemeenten, agentschap Wegen en Verkeer, ANB, Natuurpunt, private partijen) rond de tafel te krijgen. De VLM als coördinator van het geheel streeft een algemeen (open ruimte) belang na, waarin sectorale belangen als natuur, recreatie en lokale economie zijn bijeengebracht. Dit 'onafhankelijk' of 'integrerend' stempel is een groot voordeel. Ook het financieringsmechanisme zit goed ineen: volgens afgesproken verdeelsleutels zijn er investeringen losgemaakt bij externe partijen, zoals de gemeente en de abdijsamenleving. Uit Poort Averbode blijkt dat landinrichting een bijzonder effectief en

katalyserend instrument kan zijn. Er komt nog een verlengstuk van het inrichtingsplan Poort Averbode, waarbij het Mariapark wordt opgewaardeerd, de Kroningskapel gerestaureerd en de Bierhoeve een nieuwe bestemming krijgt als natuureducatieve voorziening en *gîte-d'étape*.

Poort Averbode dateert van vóór het decreet 2014 en wordt gerealiseerd onder de oude regelgeving. Hieruit blijkt dat landinrichting toen al een succesverhaal kon zijn. Dat de regelgeving ondertussen gewijzigd is doet geen afbreuk aan de realisaties in Averbode, die overigens ook perfect zouden passen binnen het nieuwe decreet.

Langzaam maar zeker ...

Sinds de invoering van het decreet in 2014 zijn meerdere landinrichtingsplannen in opmaak, die deels worden gesubsidieerd met landinrichtingsmiddelen van het Vlaams gewest. Op 23 december 2016, nog niet zo lang geleden, is een eerste landinrichtingsplan via spoor 1 van het nieuwe decreet goedgekeurd (Onthaalinfrastuctuur Bulskampveld). Daarin is het instrument 'erfdienstbaarheid tot openbaar nut' voor het eerst ingezet. Andere landinrichtingsplannen hebben de adviesprocedure doorlopen en zijn nu klaar voor goedkeuring (Poort Scherpenheuvel, Stoomzagerij, Molenbeekvallei, Hooghof).

Naast de VLM maken ook de Vlaamse regering en provincie- en gemeentebesturen gebruik van het decreet. Voor dit spoor 2 zijn momenteel meerdere inrichtingsnota's in opmaak. Eén

inrichtingsnota in opdracht van de Vlaamse regering werd in 2015 goedgekeurd en is momenteel volop in uitvoering. Het gaat om het herstructureringsprogramma voor landbouwbedrijven naar aanleiding van de 'Programmatische Aanpak Stikstof'. Deze inrichtingsnota maakt het mogelijk om de instrumenten vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsreconversie, bedrijfsbeëindiging en koopplicht in te zetten. Op provinciaal niveau zijn de inrichtingsnota's Midden-West-Vlaanderen, Mol-Postel en PRUP Gavers-Esser in ontwerp. Op gemeentelijk niveau kan Nieuwmunster als voorbeeld dienen.

Twee jaar na het vaststellen van het wetgevend kader heeft een eerste generatie landinrichtingsplannen en inrichtingsnota's het besluitvormingsproces (bijna) doorlopen. Tal van nieuwe instrumenten zijn ingezet: 'erfdienstbaarheid tot openbaar nut', 'inrichtingswerken uit kracht van wet', 'projectmatig recht van voorkoop', 'herverkaveling uit kracht van wet', al dan niet met planologische ruil en bedrijfsreconversie en -verplaatsing. Worden de instrumenten ook ingezet buiten de open ruimte, bijvoorbeeld in stedelijk gebied? De VLM is bezig met de uitvoering van water- en grondwerken in de randstedelijke, bebouwde context van Brussel (Wezembeek-Oppem). Grondverwerving in harde bestemmingen is niet vanzelfsprekend. Daarvoor dient het instrument van de planologische ruil, dat zijn nut en effectiviteit nog moet bewijzen. Met de goedkeuring van de eerste landinrichtingsplannen en inrichtingsnota's zullen de instrumenten in 2017 stilaan tot uitvoering komen. In 2019 zullen er voldoende projecten met inzet van de instrumentenkoffer zijn om een degelijke evaluatie uit te voeren. De boot is in ieder geval vertrokken, met land in richting.

IN 2019 ZULLEN ER VOLDOENDE PROJECTEN MET INZET VAN DE INSTRUMENTEN-KOFFER ZIJN OM EEN EVALUATIE UIT TE VOEREN.

3 Minister Schauvliege, antwoord op vraag nr. 811 van 29 mei 2015 van Ingrid Pira.

4 De Merode is geïntroduceerd in Ruimte 21, 2014.

5 Natuurpunt, Infobrochure *LIFE Averbode Bos & Heide*, februari 2012.

6 Vlaamse Landmaatschappij, Landinrichting Poort Averbode, januari 2012.

7 Minister Schauvliege, gecoördineerd antwoord op vraag nr. 529 van 9 juni 2011 van Tine Eerlingen.

8 Het project is voorbereid in de conceptstudie Poort Averbode, door OMGEVING, Geert Meysmans en o2 consult, april 2010.