



Vlaanderen
is open ruimte

Een grondenbank voor het Turnhouts Vennengebied

VLAAMSE
LAND
MAATSCHAPPIJ

De VLM en grondbeleid

- ▶ De Vlaamse Landmaatschappij voert voor haar opdrachten een grondbeleid uit in de ‘open ruimte’:
 - Voor de eigen inrichtingsprojecten
 - × Bv de ruilverkaveling Rijkevorsel
 - Voor opdrachten van de Vlaamse regering
 - × Bv de lokale grondenbank Blue Deal
 - Voor opdrachten van andere overheden
 - × Bv de lokale grondenbank SIGMA

- ▶ De VLM staat ook in voor de behandeling van:
 - Voorkooprechten RvK, Natuur, IWB
 - Voorkeurrecht op gronden van Vlaamse overheden

Voorstel voor het TVG

- ▶ ‘Grondenbank’ opgenomen als maatregel in voorliggend stikstofakkoord dd maart 2023
- ▶ Oprichten van een lokale grondenbank voor het maatwerkgebied
 - Nodig: duidelijke afbakening van het projectgebied
- ▶ **Eventueel**: extra flankerend beleid om grondmobiliteit te stimuleren
- ▶ Voordelen:
 - Extra instrument voor landschappelijke sturing en herschikking van eigendom en gebruik
 - Respect voor de bedrijfsvoering
- ▶ Nadelen:
 - Tijd nodig om grondreserve aan te leggen

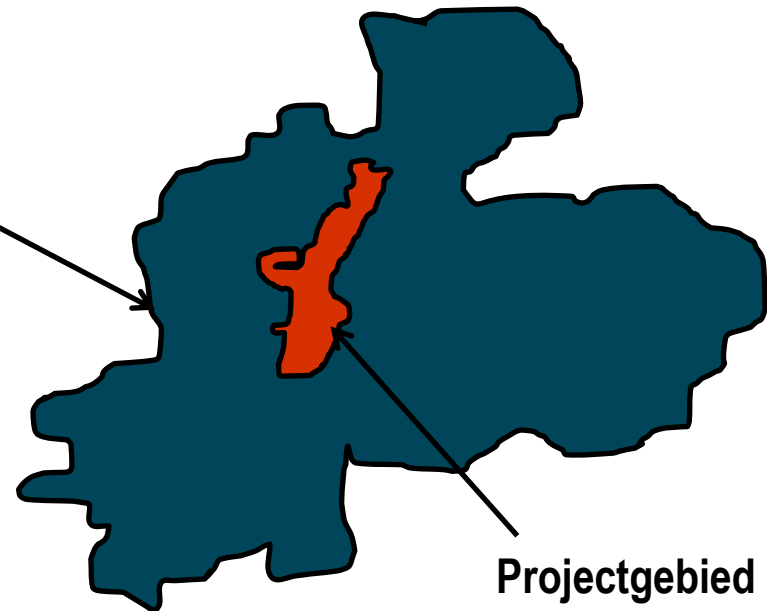
Lokale grondenbank

- ▶ Een lokale grondenbank kan ingezet worden om eigenaars en gebruikers, zoals landbouwers, uit een projectgebied uit te **ruilen** naar gelijkwaardige gronden buiten het projectgebied (maatwerk!)
- ▶ **Verwerven** van gronden
 - In het projectgebied, voor de realisatie van het project
 - in het 'zoekgebied' rondom projectgebied, voor ruilgronden = aanleg van de grondreserve

Lokale grondenbank: begrippen

- ▶ **Projectgebied:** het gebied dat ingericht en beheerd dient te worden in kader van bijvoorbeeld natuurdoelstellingen.
- ▶ **Zoekgebied:** gebied rondom het projectgebied waar landbouwgebruik naar uitgeruild kan.
Praktisch: gronden met een landbouwbestemming in de omliggende gemeenten.

Zoekgebied



Projectgebied

Lokale grondenbank

- ▶ Meerwaarde van een lokale grondenbank:
 - Mogelijkheid om in der minne aan te kopen in het projectgebied
 - Mogelijkheid voor de aanleg van een grondreserve aan ruilgronden (indien tijdig opgestart)
 - Werkt op basis van vrijwillige overeenkomsten, aankopen of ruilingen, met eigenaars en gebruikers
 - Is een alternatief voor onteigening
 - Kan aangevuld worden met extra flankerende maatregelen
 - Kan dus een hulpmiddel zijn bij de ontwikkeling van lokaal draagvlak door oplossingen te bieden voor grondmobiliteit
 - Ruilgronden in zoekgebied blijven in landbouwgebruik!

Lokale grondenbank: werking

- Wat is het plan of initiatief? Wat is de ruimtelijke visie?
 - × Afbakening projectgebied en zoekgebied

- Analyse van het gebied
 - × Welke bedrijven zijn betrokken?
 - × Wie bewerkt welke gronden, ligging bedrijfszetels,...
 - × Bevraging bereidheid tot ruil, verkoop,....

- Opstarten van onderhandelingen op basis van marktconforme schattingen:
 - × Aankoop ruilgrond in zoekgebied = aanleggen grondreserve
 - × Ruil
 - × Aankoop projectgebied

- Afsluiten van overeenkomsten

Instrumenten

- ▶ Voorkooprechten in afgebakende gebieden
- ▶ Voorkeurrechten op gronden van openbare besturen in de open ruimte

- ▶ Verwerving
 - In der minne
 - Openbaar
 - Ruil

- ▶ Beheer-gebruik:
 - Ruilgronden steeds in landbouwgebruik via bv éénjarige pachten met teeltvrijheid
 - In projectgebied: mogelijkheid tot bv uitmijningscontracten in afwachting van inrichting

Instrumenten: Voorkooprecht

- ▶ Momenteel reeds voorkooprecht natuur voor de VLM binnen:
 - Vlaams Ecologisch Netwerk
 - Natuurinrichting
 - Visiegebieden natuurreservaten mits in groene bestemming
 - Hoofdzakelijk in groene bestemmingen én binnen SBZ-H
 - Voorstel TVG: Voorkooprecht binnen alle SBZ-H-gebieden binnen maatwerkgebied TVG
- ▶ Voorkooprecht van de pachter heeft voorrang!

Instrumenten: Voorkeurrecht

- ▶ VLM heeft een voorkeurrecht op alle gronden in eigendom van Vlaamse overheden, voor zover de gronden gelegen zijn in de open ruimte
- ▶ Bij verkoopsintentie: de eigenaar moet de gronden eerst aan de VLM aanbieden vooraleer ze op de markt te brengen
- ▶ Aankoop aan schattingsprijs
- ▶ Bij voorkeur pachtvrij op korte termijn
 - Eindepachtvergoeding voor pachter
 - In onderlinge overeenkomst!

Instrumenten: Verwerving en ruil

- ▶ Aankoop van gronden:
 - In der minne/uit de hand: onderhandeling op basis van schattingsprijs
 - Openbare verkoop
- ▶ Ruil:
 - Op basis van de venale waarde: geld tegen geld
 - In onderling overleg en overeenstemming
 - Puzzelen voor meest geschikte ruil
- ▶ Eindepachtvergoeding:
 - Steeds pachtvrij bij verwerving
 - Pachtbeëindiging in onderlinge overeenstemming

Lokale grondenbank: conclusie

- ▶ Een lokale grondenbank biedt een meerwaarde bij de realisatie van een project/initiatief
 - Ook in het Maatwerkgebied Turnhouts Vennengebied
- ▶ Geen extra kost voor grondverwerving, wel extra tijd:
 - om gronden in der minne aan te kopen, voldoende grondreserve op te bouwen en onderhandelingen te voeren met de eigenaars en landbouwers
- ▶ Werking in vrijwilligheid



Vlaanderen
is open ruimte

VLAAMSE
LAND
MAATSCHAPPIJ

www.vlm.be