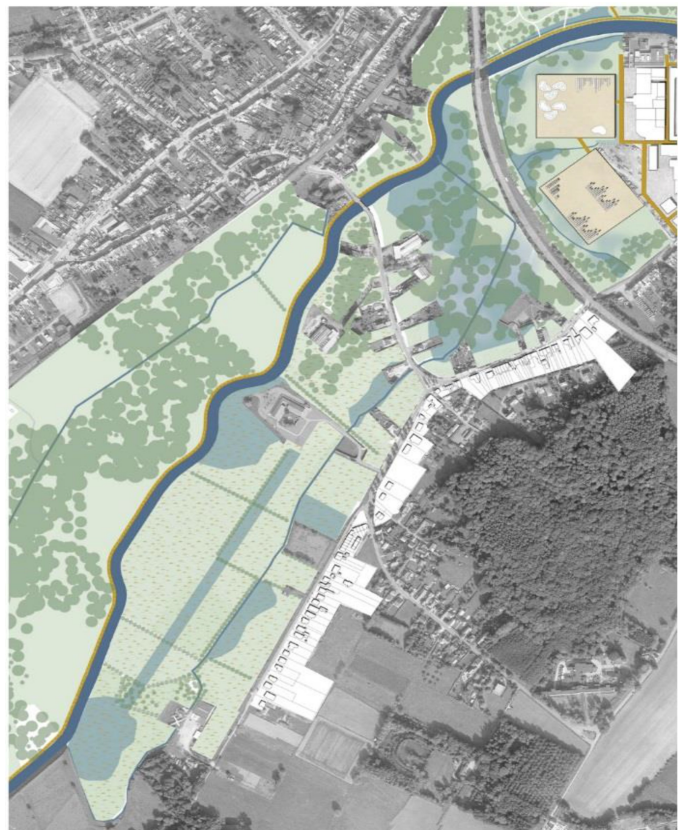


***GERAARDSBERGEN
QUICKWIN PROJECT 'PLANOLOGISCHE
RUIL MAJOOR VAN LIERDE'***

***HEFBOOMPROJECT IN KADER VAN HET STRATEGISCH
PLAN RUIMTE VOOR WATER - DENDERVALLEI***

***PILOOTPROJECT IN KADER VAN HET BELEIDSPLAN
RUIMTE VLAANDEREN***

UITVOERING PROCESMATIG VERANKERD IN T.OP DENDER



SITUERING & DOEL

De Majoor van Lierdelaan betreft een overstromingsgevoelig woonlint te Geraardsbergen, gelegen in de winterbedding van de Dender, in de directe omgeving van het vliegveld van Overboelare en de Unalsite (zie kaartbijlage). **In afwachting van een oplossing voor de aanwezige bebouwing (in kader van het Strategisch Plan 'Ruimte voor Water - Dendervallei'), maar ook nadien, dient het verder bebouwen van deze straat sowieso vermeden worden, gezien het onmogelijk is de bebouwing afdoende tegen overstromingen te beschermen.** Verkennend onderzoek toont aan dat dit mogelijk is via een pilootproject planologische ruil. Momenteel doet zich met T.OP Dender een opportuniteit voor om deze quick/slow win effectief uit te voeren, met name als hefboomproject in kader van de werf 'Ruimte voor water Dendervallei', op initiatief van de stad Geraardsbergen, weliswaar mits de nodige ondersteuning en/of tegemoetkoming door de Vlaamse overheid. De procesmatige verankering in T.OP Dender biedt garantie voor continuïteit van de uitvoering en gebundelde inzet van de nodige instrumenten.

AANLEIDING

De stad Geraardsbergen heeft het voorbije decennium op regelmatige basis te kampen gehad met wateroverlast vanuit de Dender. Zowel in 2002/03 en 2010 (als in 2016) brachten overstromingen aanzienlijke schade aan eigendommen toe. In het verleden werden door de verschillende waterbeheerders maatregelen getroffen om woningen te beschermen tegen wateroverlast. Met het Strategisch Plan 'Ruimte voor Water - Dendervallei' zouden de reeds bebouwde gebieden van de Dendervallei in de toekomst nog beter beschermd moeten worden. Tegelijkertijd wordt erkend dat louter protectieve maatregelen niet volstaan om bebouwing van overstromingen te vrijwaren, waardoor dus ook preventieve en paraatheidsmaatregelen aan de orde zijn.

In de overstromingsgevoelige gebieden van de Dendervallei ligt nog een aanzienlijk aantal percelen die tot op heden onbebouwd zijn, maar wel een woonbestemming hebben. Lokale en bovenlokale overheden erkennen dat het niet wenselijk is om nog bebouwing op deze percelen toe te staan. Een bestemmingswijziging zou echter planschadekosten met zich meebrengen. De Vlaamse wetgever heeft in 2014 een nieuw planologisch instrument in het leven geroepen dat voor dit probleem soelaas kan bieden, namelijk de "**herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil**" uit het Landinrichtingsdecreet. Met dit instrument is het mogelijk om slecht gelegen bouwpercelen te ruilen met andere, waarbij niet enkel de eigendoms/gebruiksrechten maar ook de bestemming van de gronden gelijktijdig gewisseld worden.

Stad Geraardsbergen wil, samen met de Vlaamse overheid, al enkele jaren een pilootproject/quickwin uitvoeren om een **grondenruil/planologische ruil in te zetten in haar strijd tegen wateroverlast.**

VOORTRAJECT

In kader van [BRV Relance traject voor Denderland](#) (2014-2016) werd er een project Quick win grondenruil opgestart en verder bestudeerd. Er werd door de stad Geraardsbergen een eerste inventaris gemaakt van onbebouwde, overstromingsgevoelige percelen met woonbestemming (ROP) en er werden in de loop van 2015-2016 reeds mogelijke ruilgronden met zachte bestemming (landbouw, natuur,...) geïdentificeerd.

Aansluitend werd in 2016-2017 voor het [signaalgebied Rode Kruisstraat](#) beslist een nieuwe functionele invulling uit te voeren na bestemmingswijziging door middel van een gemeentelijk RUP, kaderend in het project "planologische ruil" met toepassing van de flankerende maatregel "herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil" uit het landinrichtingsdecreet. En dus niet via herbestemming en planschade regeling (60% bijdrage uit Rubiconfonds) te werken.

In 2016 bleek het merendeel van de geïdentificeerde/potentiële ruilgronden niet op locaties te liggen die overeenstemden met de aanvullende doelstelling, nl. vermindering van het totale ruimtebeslag en een hogere ruimtelijke kwaliteit. Bij gebrek aan overeenstemming werd het traject 'on hold' gezet.

VERKENNEND ONDERZOEK

In kader van [BRV Proeftuin Dendervallei](#) (2018-2019), vervolgtraject op [strategisch project Denderland](#), werd de piste grondenruil/planologische ruil door de provincie Oost-Vlaanderen nogmaals onderzocht. Wel werd de scope bijgestuurd, gezien het signaalgebied Rode Kruisstraat inmiddels onderwerp is van de WORG procedure en enkele overstromingsgevoelige woonuitbreidingsgebieden in de Afbakening Kleinstedelijk gebied Geraardsbergen betrokken worden. In kader van het Strategisch Plan 'Ruimte voor Water- Dendervallei' verschoof de focus naar de overstromingsgevoelige onbebouwde percelen (ROP) in en rond de Majoor van Lierdelaan (min. 21 percelen).

In 2019 vond in eerste instantie een instrumentenafweging plaats. Een planologische ruil kwam hier in vergelijking met de anderen instrumenten als meeste effectieve piste uit, gezien het de investeringen van de overheid tot een minimum beperkt en zowel bestemming als eigendom in één enkele operatie kunnen geruild worden. Hierna werden in samenspraak met de stad Geraardsbergen een aantal ruillocaties geïdentificeerd, met onbenutte gronden in overheidseigendom als vertrekpunt, die wel stadskernversterkend en/of inbreidingsgericht zijn, en waar er zich kansen tot een gemengd stedelijk programma voordoen.

Vervolgens voerde de provincie Oost-Vlaanderen een verkennend onderzoek uit naar de waardering van de geïdentificeerde ruilgronden om de stad Geraardsbergen inzicht te bieden in de haalbaarheid van een pilootproject planologische ruil. De resultaten waren positief. Op basis hiervan heeft de stad Geraardsbergen beslist om de eerste stappen te zetten richting de opstart van een project planologische ruil en aan de hand van het landinrichtingsinstrumentarium tot operationalisering over te gaan (besluit CBS Geraardsbergen 15 juni 2020). Ondersteuning en/of tegemoetkoming door de Vlaamse overheid in de projectkosten zal doorslaggevend zijn voor een succesvolle opstart van het project, te meer het vermijden van bijkomende bebouwing bijdraagt aan belangrijke Vlaamse beleidsdoelstellingen: het tegengaan van overstromingen en versnippering en verlies van biodiversiteit, het verhogen van ruimtelijk rendement en het verbinden en versterken van de open ruimte en groenblauw netwerk (natuurgebied Korte Lake, Dendermeersen en Boelarebos).

MULTIPLICATOREFFECT

Andere dwarslinten in de Dendervallei, in kader van het Strategisch Plan Ruimte voor Water Dendervallei, zoals bijvoorbeeld Zandbergen.

BIJLAGE 1: INSCHATTING TOTALE PROJECTKOST

De concretisering van de totale projectbegroting is onderdeel van het te voeren proces van planologische ruil en afhankelijk van welke ontvangd(e) perce(e)l(en) worden weerhouden.

Op basis van de eerste verkenningen, wordt de totale projectkost geraamd tussen 650.000 en 900.000 euro, volgens:

- Planlast en proceskost planologische ruil: 230.000 euro waaronder
 - o Opstartkosten en instrumentenafweging (reeds deels opgenomen in verkennend onderzoek): 15.000
 - o Kosten landmeter: 20.000
 - o Opmaak inrichtingsnota met een grondbeleidsvisie: 28.000
 - o Opmaak grondruilplan VLM: 12.000
 - o Administratieve kosten grondruil: 110.000
 - o Opmaak RUP: 45.000
- Personeelskost Geraardsbergen voor procescoördinatie (0,25 VTE x 3 jaar): 45.000 euro
- Ontwerp inrichtingsvisie zendende en ontvangende percelen, plus inbedding omgeving: 25.000 euro
- Inrichting van zendende percelen conform nieuwe bestemming (natuur, landbouw): 10.000 euro
- Inrichting publiek domein rond ontvangende percelen, waar niet te verhalen op projectontwikkelaar (nog te ramen, afhankelijk van welke ontvangd(e) perce(e)l(en) worden weerhouden)
- Mogelijke waardevermindering op stedelijke eigendommen ifv faciliteren planologische ruil (van 360.000 tot 600.000 Euro). Afhankelijk van welke ontvangd(e) perce(e)l(en) worden weerhouden.

KAARTENBIJLAGE

