

# Gebiedsontwikkeling zoals je het zelf bedacht hebt

Het Stimuleringsprogramma Stedelijke Kavelruil is in het leven geroepen om projecten die al met stedelijke kavelruil aan de slag willen te ondersteunen, vooruitlopend op de Omgevingswet. Kavelruil (vrijwillig) en herverkaveling (wettelijk) zijn instrumenten uit de gereedschapskoffer van de gebiedsontwikkeling en zijn nu geborgd in de Wet Inrichting Landelijk Gebied (WILG). Op dit moment kunnen deze instrumenten alleen in het landelijk gebied worden toegepast. En dat terwijl er ook in het stedelijk gebied grote uitdagingen zijn waar versnipperd eigendom een betere toekomst in de weg staat.

Door middel van herverkaveling, in het verleden bekend als ruilverkaveling, is het overgrote deel van het Nederlands buitengebied heringericht. Herverkaveling geeft overheid en eigenaren de mogelijkheid om 'eigendom' te herschikken en daarmee ruimte te creëren om tot een betere invulling te komen van een gebied. Bij stedelijke kavelruil bepalen de eigenaren zelf, op vrijwillige basis, hoe hun woon- en leefomgeving eruit komt te zien. Dit is volledig in de geest van de Omgevingswet waarbij

de overheid meer een faciliterende rol heeft in plaats van een directieve. De Omgevingswet biedt straks een wettelijke basis en extra rechtszekerheid voor eigenaren die besluiten tot kavelruil over te gaan.

De belangrijkste toegevoegde waarde van kavelruil is dat het leidt tot dynamiek in een gebied. Sommige uitdagingen kunnen eigenaren alleen samen oplossen en dan begint het ermee dat je elkaar en elkaars plannen kent. Van wie is wat en wat wil en kan diegene? Kavelruil brengt de dialoog op gang en kan leiden tot emancipatie van de gebiedsontwikkeling. Ook voor de overheid is de uitkomst van dit soort processen onzeker terwijl ze wel een actieve rol en inzet van diezelfde overheid vragen. Vaak is een onafhankelijke derde een onmisbare factor in een succesvol gebiedsproces.

Onder meer door de verschillende pilotprojecten wordt praktijkervaring opgedaan met de toepassing van stedelijke kavelruil (zie [www.stedelijkekavelruil.com](http://www.stedelijkekavelruil.com)). Dit kan aanleiding zijn voor een wijziging van de regeling in de Omgevingswet, bijvoorbeeld wat



betreft het vrijwillige karakter ervan. Overheden die stedelijke kavelruil willen stimuleren kunnen dat nu al doen door andere beleidsinstrumenten in te zetten zoals subsidieregelingen of voorbereidingsbesluiten.

Lara Brand ([contact@stedelijkekavelruil.com](mailto:contact@stedelijkekavelruil.com)) is als senior projectconsultant werkzaam bij het Kadaster.