



Provincie  
Antwerpen

PROVINCIAAL RUIMTELIJK  
UITVOERINGSPLAN

DIENST RUIMTELIJKE PLANNING  
Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit



Gebiedsgericht planningsproces  
Kempense Meren II te Mol

Nota Landbouw



*Voorliggende nota landbouw geeft inzichten in de actualisatie van de landbouwsituatie voor het planningsproces Kempense Meren II. De nota bevat tevens een eerste aanzet tot instrumenten afweging. Deze nota wordt in een latere fase uitgewerkt tot een ontwerp van inrichtingsnota conform de bepalingen van het landinrichtingsdecreet (B.S. 22/08/2014). Het ontwerp van inrichtingsnota wordt in een latere fase aan een openbaar onderzoek onderworpen.*

## Colofon



**VLAAMSE  
LAND  
MAATSCHAPPIJ**

### **Opdrachtgever:**

Provincie Antwerpen  
Dienst Ruimtelijke Planning  
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen  
tel.: 03 240 66 00 fax: 03 240 66 79

contactpersoon:  
Lutgarde Janssens

### **Opdrachthouder:**

Vlaamse Landmaatschappij  
Afdeling Regio Oost  
Dienst landinrichting en grondenbank  
Cardijnlaan 1, 2200 Herentals

contactpersoon:  
Judith Deusings

## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding opmaak inrichtingsnota	5
1.2	Leeswijzer	7
<b>2</b>	<b>Situering van het landinrichtingsdecreet</b>	<b>7</b>
2.1	Procedure ‘spoor 2’ – opmaak van inrichtingsnota	9
2.2	Verplichte elementen van een inrichtingsnota	11
2.3	Rol van de VLM, de landcommissie, de gemeenten en provincies, andere Vlaamse overheden en particulieren	12
2.3.1	De rol van de Vlaamse Landmaatschappij	12
2.3.2	De rol van de landcommissie	12
2.3.3	De rol van andere Vlaamse overheden, de gemeenten en de provincies	13
2.3.4	De rol van particulieren en privaatrechtelijke rechtspersonen	13
2.4	Meerwaarde van een inrichtingsnota	13
2.5	Concluderend	14
<b>3</b>	<b>Projectdoelstellingen en-maatregelen</b>	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>Beschrijving van de landbouwsituatie</b>	<b>24</b>
4.1	Landbouwgegevens projectgebied	24
4.2	eigendom en gebruik in relevante plangebieden	29
4.2.1	Plangebieden Koemook Oost, Koemook Zuid en Harde Putten: landbouw naar natuur of bos	30
4.2.2	Plangebieden Noord (zone A), Zuid (zone B) en Zuid’ (zone B’): landbouw naar ontginning	31
4.2.3	Plangebieden Zeven Heerlijkheden: natuur of bos naar landbouw	33
4.2.4	Plangebieden Schansheide en Hoofdpoort: ontginning naar landbouw, natuur en recreatie	35
4.3	Impact op landbouw	35
<b>5</b>	<b>Instrumentenafweging</b>	<b>37</b>
5.1	Stappenplan algemeen	37
5.2	Stap 1: Het beoogde resultaat	38
5.2.1	Tijdigheid	38
5.2.2	Kwaliteitsvol	39
5.2.3	Duurzaam	39
5.3	Stap 2: Mogelijke instrumenten	40
5.3.1	Instrumenten voor grondverwerving	40
5.3.2	Instrumenten grondmobiliteit	46
5.3.3	Andere relevante instrumenten uit het decreet Landinrichting	50
5.3.4	Samenvatting stap 2 mogelijke instrumenten	54
5.4	Stap 3: afweging van instrumentensets tegenover beoogd resultaat	55
	<b>Bijlage I: Instrumenten bij planologische wijzigingen</b>	<b>59</b>
	<b>Bijlage II: Lijst van begrippen</b>	<b>66</b>
	<b>Bijlage III: Lijst van afkortingen</b>	<b>67</b>
	<b>Bijlage IV: Lijst van kaarten</b>	<b>68</b>





# 1 INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING OPMAAK INRICHTINGSNOTA

Het planinitiatief provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplan (PRUP) Kempense Meren II vormt een deel van de uitvoering van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (RSPA), zoals verder uitgewerkt in het kaderplan Kempense Meren. Dit kaderplan is te raadplegen op <https://www.provincieantwerpen.be> (zoekterm Kempense Meren). Het PRUP Kempense Meren II heeft in grote lijnen volgende doelstellingen:

- Hoofdpoort: versterken recreatie en opheffen ontginning
- Schansheide: opheffen ontginning
- Vervangend ontginningsgebied: planologische ruil voor 1 en 2
- Versterking Natura 2000
- Flankerende maatregelen landbouw

Het Zilvermeer vormt samen met Sunparks en het Zilverstrand de toeristisch-recreatieve Hoofdpoort van de regio Kempense Meren. Het Zilvermeer alleen staat jaarlijks in voor ca. 200.000 bezoekers tijdens het toeristisch seizoen (april t.e.m. september) en is hierdoor één van de vier belangrijkste toeristisch-recreatieve terreinen van de provincie Antwerpen. Daarnaast is het Zilvermeer het 5de grootste openluchtrecreatief terrein van Vlaanderen, dat door zijn aanbod aan zwem- en watersportactiviteiten een volwaardig alternatief vormt voor de Kust. Het behoud en de verdere ontwikkeling van het Zilvermeer is van groot belang voor de toeristisch-recreatieve ontwikkeling van de regio.

Ondanks de gewestplanbestemming recreatiegebied, is het domein Zilvermeer ten zuiden van de Zilvermeerlaan volgens het gewestplan nog steeds bestemd voor uitbreidingen van ontginningsgebieden. Het domein is momenteel in eigendom van de ontginningssector, zodat het mogelijk, na doorlopen van de geëigende procedures, zou kunnen worden aangesneden voor ontginning indien de grondreserves in de andere ontginningsgebieden uitgeput zijn. Om dit probleem op te lossen wenst de provincie de ontginningsbestemming op het Zilvermeer op te heffen en binnen de regio een planologische compensatie door te voeren zodat er voor de ontginningssector grondreserves behouden blijven.

In 2007 heeft de Vlaamse regering het landbouwgebied “tussen Diel en Luyksgestelse Heide” in het zuiden van Postel aangeduid als ‘herbevestigd agrarisch gebied’ (HAG). Daarin werd een “beleidsruimte ontginning” voorzien. In het 2de Algemeen Oppervlakedelfstoffenplan (BVR 19 december 2014) werd reeds vooropgesteld dat de behoefte aan de delfstof kwartszand in Vlaanderen kon worden opgevangen door middel van de planologische ruil zoals ze op dat ogenblik werd voorzien in het PRUP Kempense Meren I. Er is voor dit gebied dus een beleidsruimte voor ontginning.

Het PRUP Kempense Meren II wordt dus onder meer opgemaakt om een wezenlijk deel van de recreatieve Hoofdpoort (Zilvermeer) op lange termijn planologisch veilig te stellen en op terrein optimaal te kunnen laten ontwikkelen. Tegelijk is er de mogelijkheid om omliggende gebieden, doelstellingen en potenties in het

planningsproces mee te nemen en heeft het PRUP ook tot doel om het bestaande juridische kader in overeenstemming te brengen met het hogere beleidskader.

Het kleinschalige landschap Schansheide, gelegen ten westen van het Zilvermeer, heeft de bestemming ontginningsgebied met als nabestemming natuurgebied. Om de aanwezige waarden in Schansheide op lange termijn veilig te stellen, wordt, net als voor Zilvermeer, een vervangende oppervlakte ontginningsgebied gezocht in het HAG in Postel Zuid. Voor deze waarden werd ook ondersteuning gevraagd in de AGNAS visie.

Postel Zuid omvat naast herbevestigd agrarisch gebied (HAG) ook drie stukken habitatrictlijngebied (SBZ-H) en ligt vrijwel helemaal in Vogelrichtlijngebied (SBZ-V). Dat zijn beide speciale beschermingszones, onderdelen van het Natura 2000 netwerk. De realisatie van de Europese instandhoudingsdoelstellingen (IHD's) in die stukken habitatrictlijngebied vraagt om een betere ruimtelijke ordening van landbouw en natuur met noodzakelijke bestemmingswijzigingen. Dit vormt een tweede hoofddoelstelling van het PRUP Kempense Meren II.

Ten slotte heeft Pidpa gevraagd om de bestemming van haar bestaande installaties voor de productie van drinkwater nabij Schansheide in overeenstemming te brengen met hun functie.

In hoofdstuk 3 wordt concreter ingegaan op de onderdelen van de planbeschrijving in de 'Startnota Gebiedsgericht planningsproces Kempense Meren II te Mol' die een impact op landbouw als gevolg hebben.

Deze nota Landbouw is een eerste aanzet tot inrichtingsnota. Deze nota wordt in een latere fase verder uitgewerkt tot een ontwerp van inrichtingsnota conform de bepalingen van het landinrichtingsdecreet. Een inrichtingsnota kan worden beschouwd als een complementair instrument aan het PRUP op vlak van uitvoering en realisatie van de achterliggende visie van het PRUP op terrein. Een inrichtingsnota heeft namelijk als doel om instrumenten te ontsluiten die door de initiatiefnemer (of partners) kunnen worden ingezet om de eigendom en/of gebruikssituatie binnen Kempense Meren II, indien nodig, te wijzigen en de impact daarvan op landbouw te flankeren. De inzet van deze instrumenten kan ervoor zorgen dat de ambities van het PRUP worden vertaald naar uitvoering op het terrein en geeft inzicht in de wijze waarop dit kan gebeuren. Een inrichtingsnota heeft daardoor ook een belangrijke communicatieve waarde.

Deze nota Landbouw gaat niet over die ambities waar enkel bestemmingswijzigingen met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften volstaan.

Deze nota Landbouw heeft een projectgebied als onderwerp. Dit projectgebied wordt weergegeven op kaart 1 Situering projectgebied en omvat Postel-Zuid, inclusief alle plangebieden en locatiealternatieven, en de plangebieden Schansheide en Hoofdpoort.

## 1.2 LEESWIJZER

Hoofdstuk 1 van deze nota Landbouw beschrijft de aanleiding van de opmaak van de nota en bevat deze leeswijzer.

In hoofdstuk 2 wordt het landinrichtingsdecreet algemeen gesitueerd. De informatie in dit hoofdstuk is afkomstig uit de brochure Landinrichting aangevuld met relevante informatie over het projectgebied.

In hoofdstuk 3 worden de ambities van het planinitiatief PRUP Kempense Meren II beschreven. Het daadwerkelijke PRUP is ten tijde van de opmaak van deze nota nog in opmaak evenals de voorbereidende studies (oa plan MER). Het planinitiatief met de doelstellingen, de situering en de afbakening van de plangebieden, de concrete beschrijving van het basisplan, het alternatievenonderzoek, de administratieve, juridische en beleidsmatige aspecten worden allemaal beschreven in de ‘Startnota Gebiedsgericht planningsproces Kempense Meren II te Mol’. In de Startnota worden ook locatie- en inrichtingsalternatieven beschreven (zie Startnota deel 1.4). Indien nodig, wordt in deze nota Landbouw ook gewerkt met locatiealternatieven. Het is pas op het einde van het volledige planningsproces, dat op basis van de studieresultaten en op basis van het openbaar onderzoek, zal gekozen worden voor een finaal scenario.

Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de landbouwsituatie in het projectgebied.

In de instrumentenafweging in hoofdstuk 5 worden instrumenten afgewogen om het beoogde resultaat te bereiken. Er wordt gezocht naar de meest haalbare instrumentenset. Instrumenten kunnen van ‘dwingend’ tot ‘vrijwillig’ gaan, met eventuele variaties. In deze instrumentenafweging worden meerdere factoren in rekening gebracht. Het gaat om de inschatting van het draagvlak bij de initiatiefnemer maar ook bij andere overheden, de eigenaars en de gebruikers, de uitvoeringstermijn, de duurzaamheid en een inschatting van de kosten. De in te zetten instrumenten kunnen zowel Europese, Vlaamse, provinciale als gemeentelijke instrumenten zijn.

## 2 SITUERING VAN HET LANDINRICHTINGSDECREET

Sinds 1988 past de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) landinrichting toe om de gebieden op het platteland in te richten volgens hun gebiedsbestemming. Op 28 maart 2014 werd het decreet betreffende de landinrichting goedgekeurd (B.S. 22/08/2014), hierna landinrichtingsdecreet genaamd. Op 6 juni 2014 is ook het besluit van de Vlaamse regering betreffende de landinrichting goedgekeurd (B.S. 22/10/2014), hierna uitvoeringsbesluit landinrichting genaamd.

Het landinrichtingsdecreet biedt een antwoord op de vraag naar snelle realisaties op het terrein en flankerende maatregelen en speelt in op de nood aan afstemming, samenwerking en betrokkenheid van private en lokale partners. Het doel van het decreet is het bieden van een breed inzetbare ‘instrumentenkoffer’ om oplossingen op maat te bieden voor allerhande projecten.

De ‘instrumentenkoffer’ bevat diverse instrumenten op het gebied van inrichting, beheer, grondverwerving, grondmobiliteit en flankerend beleid die op maat en in onderlinge samenhang kunnen worden ingezet voor de realisatie van een breed scala aan plannen en projecten die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van de ruimte in Vlaanderen.

De instrumenten kunnen gecombineerd ingezet worden. De keuze van de inzet van de instrumenten wordt beslist na afweging volgens vier criteria: tijdige, kwaliteitsvolle en duurzame realisatie en draagvlak.

De instrumenten kunnen niet enkel ter realisatie van landinrichtingsprojecten gebruikt worden, maar ook in uitvoering van diverse projecten, plannen en programma's van de overheid die gericht zijn op de inrichting en het beheer van een gebied. Daarnaast kunnen de instrumenten 'beheerovereenkomsten' en 'dienstenvergoeding' ook ingezet worden voor de realisatie van een beheervisie. Er bestaan nu dus drie procedures ('sporen') om landinrichting toe te passen.

Spoor 1: landinrichtingsprojecten

Spoor 2: andere projecten, plannen en programma's voor de inrichting en beheer van een gebied

Spoor 3: beheervisie met enkel de instrumenten beheersovereenkomsten en dienstenvergoedingen

Om de doelstellingen van het Provinciaal RUP Kempense Meren II mede te realiseren, wordt geopteerd voor het volgen van 'spoor 2'. Dit laat toe om, in het afgebakende projectgebied, alle instrumenten uit het decreet landinrichting in te zetten middels de opmaak van een inrichtingsnota. De inzet van de geselecteerde instrumenten heeft als beoogd resultaat de uitvoering en realisatie van de achterliggende visie van het PRUP op terrein. Daartoe worden vooral instrumenten ingezet die de eigendom en/of gebruikssituatie binnen het projectgebied, indien nodig, kunnen wijzigen en de impact daarvan op landbouw kunnen flankeren. De instrumenten die in hoofdstuk 5 zijn meegenomen in de instrumentenafweging werden in functie van het beoogde resultaat geselecteerd.



## 2.1 PROCEDURE 'SPOOR 2' – OPMAAK VAN INRICHTINGSNOTA

In spoor 2 wordt het gebruik van de instrumenten gekoppeld aan de besluitvorming of in uitvoering van diverse projecten, plannen en programma's van de overheid, die gericht zijn op de inrichting en het beheer van een gebied.

De inzet van instrumenten kan zowel beslist worden door de Vlaamse regering, of door het provinciale of gemeentelijke bestuursniveau. Hier gaat het initiatief uit van het provinciebestuur Antwerpen, maar wordt er steeds teruggekoppeld binnen de coördinatieopdracht van de gouverneur (zie Procesnota deel 5.2).

De initiatief nemende instantie voor de realisatie van het project, plan of programma maakt daarvoor een inrichtingsnota op in overleg met de VLM. In dit geval zal de inrichtingsnota worden opgemaakt door de deputatie van de provincie Antwerpen (art. 4.2.2.1. van het uitvoeringsbesluit landinrichting). Zij heeft aan de VLM opdracht gegeven om een ontwerp inrichtingsnota op te maken. De voorliggende nota Landbouw is een voorbereiding voor inrichtingsnota.

Indien de inrichtingsnota niet wordt geïntegreerd met het RUP wordt de ontwerp inrichtingsnota aan een openbaar onderzoek onderworpen. Dit openbaar onderzoek duurt 30 dagen en wordt georganiseerd door de gemeenten. Het college van burgemeester en schepenen van elke betrokken gemeente kan aan de deputatie advies verlenen over het ontwerp van inrichtingsnota (art. 4.2.2.3.§1 van het uitvoeringsbesluit landinrichting). In dit geval zijn dit de gemeenten Mol en Dessel.

De inrichtingsnota voor Kempense Meren II heeft betrekking op een project (zijnde een PRUP) waarvoor in kader van andere wetgeving eveneens een openbaar onderzoek nodig is. Het verdient de voorkeur om wanneer in het PRUP-proces en het proces rond de inrichtingsnota iets openbaar gemaakt wordt aan het ruimere publiek dit zoveel mogelijk geïntegreerd gebeurt. Dit kan het draagvlak van het project verhogen en duidelijkheid scheppen in verband met de timing, de inzet en de middelen in functie van de uitvoering van het project. Deze integratie van openbaarmaking zal voor de inrichtingsnota Kempense Meren II als volgt gebeuren:

- 1) Het PRUP Kempense Meren II wordt opgemaakt volgens de procesvoering en procedure zoals voorzien door het nieuwe decreet betreffende de integratie van effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen en respectievelijke uitvoeringsbesluiten. Dit decreet voorziet in de opmaak van een startnota en procesnota. Deze nota's worden in het najaar van 2017 ter inzage gelegd voor de bevolking. Alhoewel deze ter inzagelegging geen openbaar onderzoek is, lijkt het aangewezen dat de aanzet van de inrichtingsnota, in de vorm van deze nota Landbouw, samen spoort met deze ter inzage legging. Des te meer omdat hier ook een communicatiemoment (bijvoorbeeld infomarkt) wordt voorzien.

- 2) De uiteindelijke ontwerp inrichtingsnota zal in openbaar onderzoek gaan samen met het ontwerp-PRUP. Het landinrichtingsdecreet voorziet dat dit samen kan gebeuren. De organisatie/aankondiging en de tijdsduur van het openbaar onderzoek worden dan op elkaar afgestemd (art 4.2.2.7 van het uitvoeringsbesluit landinrichting). Het openbaar onderzoek van het ontwerp-PRUP Kempense Meren II is voorzien begin 2019.

De deputatie kan, na afloop van het openbaar onderzoek en binnen drie maanden na ontvangst van de ontwerp inrichtingsnota, op basis van de adviezen van de betrokken gemeentebesturen en de ontvangen bezwaren en opmerkingen de inrichtingsnota aanpassen.

De aangepaste inrichtingsnota dient daarna aan de Vlaamse Landmaatschappij bezorgd te worden, die dan binnen een maand de inrichtingsnota dient goed te keuren op basis van criteria volledigheid, correctheid en een financieel sluitend financieringsplan (art. 4.2.2.4. van het uitvoeringsbesluit landinrichting).

Voor de inzet van een aantal instrumenten dient daarna toestemming verleend te worden door de Vlaamse regering tot inzet van die instrumenten (art. 4.2.2.5. van het uitvoeringsbesluit landinrichting). Het betreft volgende instrumenten:

- inrichtingswerken uit kracht van wet
- vrijwillige bedrijfsverplaatsing
- vrijwillige bedrijfsreconversie
- vrijwillige bedrijfsstopzetting
- recht van voorkoop
- erfdienstbaarheden van openbaar nut
- herverkaveling uit kracht van wet
- herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil
- vergoeding voor waardeverlies van gronden

De Vlaamse Landmaatschappij bezorgt de ontwerp inrichtingsnota aan de Vlaamse Regering indien bovenstaande instrumenten worden ingezet.

Indien de eventueel nodige machtigingen van de Vlaamse regering bekomen zijn, kan de provincieraad de inrichtingsnota vaststellen.

Het besluit tot vaststelling van de inrichtingsnota wordt door de provincieraad bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad binnen zestig dagen na de vaststelling als een of meer van de volgende instrumenten mogelijk worden gemaakt:

- de herverkaveling uit kracht van wet;
- het recht van voorkoop;
- de inrichtingswerken uit kracht van wet;
- de erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

De initiatiefnemer van het project staat in voor de financiering van de uitvoering van de inrichtingsnota. Bij het planinitiatief PRUP Kempense Meren II zal de provincie Antwerpen er voor moeten zorgen dat er in de inrichtingsnota een sluitend financieringsplan wordt opgenomen. In dit financieringsplan staat vermeld wie welke instrumenten en maatregelen zal financieren. Er kunnen dus ook andere financierende partners worden gevonden.

## 2.2 VERPLICHTE ELEMENTEN VAN EEN INRICHTINGSNOTA

In art. 4.2.2. van het landinrichtingsdecreet wordt omschreven welke onderdelen een inrichtingsnota minstens dient te omvatten:

- beschrijving van de opties uit het project, plan of programma en van de gewenste maatregelen
- een instrumentenafweging
- aanduiding of afbakening van het gebied waar een instrument wordt toegepast
- motivering waarom een instrument wordt toegepast
- indien het instrument erfdiensbaarheid tot openbaar nut wordt ingezet: de omschrijving van het algemeen nut
- uitvoeringsprogramma en een financieringsplan

De beschrijving van de opties uit het project en van de gewenste maatregelen is terug te vinden in de 'Startnota Gebiedsgericht planningsproces Kempense Meren II te Mol'. In deze nota Landbouw wordt er vooral gefocust op de maatregelen die noodzakelijk zijn om het PRUP op terrein te realiseren en de impact op landbouw te flankeren.

De instrumentenafweging heeft tot doel de verschillende instrumenten die uiteindelijk een zelfde doel kunnen realiseren t.o.v. elkaar af te wegen en zo beleidsmatig de keuze voor een bepaald instrument te onderbouwen en te motiveren.

De manier waarop een instrumentenafweging dient te gebeuren wordt vastgelegd in artikel 1.1.1.2.§1 van het uitvoeringsbesluit landinrichting. De mogelijke instrumentencombinaties die kunnen leiden tot de gewenste uitvoering, dienen minstens geëvalueerd te worden op basis van de volgende criteria:

- De tijdige realisatie
- De kwaliteit van de realisatie
- De duurzaamheid van de realisatie
- Het draagvlak voor de realisatie

Deze evaluatie leidt tot de selectie van één of meerdere werkbare instrumentencombinaties die dan t.o.v. elkaar kunnen afgewogen worden op basis van de kostprijs voor de overheid. Het resultaat van deze financiële afweging is een optimale combinatie van in te zetten instrumenten.

Aangezien dergelijke instrumentenafweging maar mogelijk is als zowel inhoudelijk als financieel duidelijk is wat er exact dient te gebeuren, moeten, voorafgaand aan de instrumentenafweging, volgende zaken gekend te zijn:

- de visie voor het project moet duidelijk zijn
- de juridische randvoorwaarden moeten bekend zijn
- eigendoms- en gebruikssituatie moet gekend zijn

In het uitvoeringsprogramma en financieringsplan wordt beschreven wat de volgende stappen zijn om tot uitvoering van het plan te komen. Wanneer zullen er bepaalde dingen gebeuren en wie staat in voor de financiering. Voor dit planinitiatief is het duidelijk dat bij de uitvoering zowel het Agentschap voor Natuur en Bos als de ontginningssector een belangrijke rol zullen spelen.

## **2.3 ROL VAN DE VLM, DE LANDCOMMISSIE, DE GEMEENTEN EN PROVINCIES, ANDERE VLAAMSE OVERHEDEN EN PARTICULIEREN**

### **2.3.1 De rol van de Vlaamse Landmaatschappij**

- begeleidt de initiatiefnemer bij de opmaak van de inrichtingsnota;
- keurt een provinciale of gemeentelijke inrichtingsnota goed en legt de inrichtingsnota ter goedkeuring voor aan de Vlaamse Regering, als er instrumenten met een grote impact op eigendom en gebruik van gronden worden ingezet;
- kan op vraag van de initiatiefnemer eventueel ook een aantal voorbereidende studies, zoals bijvoorbeeld een landbouweffectenrapport, uitvoeren of de inrichtingsnota opmaken;
- kan op vraag het overleg en de voorlichting organiseren.

### **2.3.2 De rol van de landcommissie**

Aan de landcommissie zijn de meer uitvoerende taken toegewezen. De landcommissies voeren de herverkavelingen uit kracht van wet uit, al dan niet gecombineerd met planologische ruil. Verder bepalen de landcommissies de vergoedingen voor waardeverlies van gronden en de vergoedingen voor de vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsstopzetting en bedrijfsreconversie. De Vlaamse Landmaatschappij verzorgt het secretariaat van de landcommissies.

De leden van de landcommissie zijn:

- De voorzitter, voorgedragen door de Vlaamse minister, bevoegd voor de landinrichting;
- De secretaris, voorgedragen door de VLM;
- Een lid, voorgedragen door de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening;
- Een lid, voorgedragen door de Vlaamse minister, bevoegd voor de financiën en de begroting;
- Een lid, voorgedragen door de Vlaamse minister, bevoegd voor het landbouwbeleid en de zeevisserij;
- Een lid, voorgedragen door de Vlaamse minister, bevoegd voor de openbare werken;
- Bepaalde leden van de kapitaalschadecommissies ;

Een initiatiefnemer van een project, plan of programma kan op verzoek een adviserende stem krijgen in de landcommissie.

### 2.3.3 De rol van andere Vlaamse overheden, de gemeenten en de provincies

De andere Vlaamse overheden, de gemeenten en de provincies kunnen zelf het initiatief nemen om de instrumenten van de instrumentenkoffer in te zetten in hun projecten, plannen en programma's. Als initiatiefnemer maken zij de inrichtingsnota op en zorgen zij eveneens voor het noodzakelijk voorbereidend studiewerk.

De gemeenten organiseren voor ieder landinrichtingsplan of ander project, plan of programma op hun grondgebied het openbaar onderzoek en geven advies op het project, plan of programma; ook bij een provinciale of Vlaamse initiatiefnemer.

### 2.3.4 De rol van particulieren en privaatrechtelijke rechtspersonen

Particulieren en privaatrechtelijke rechtspersonen krijgen de mogelijkheid om vrijwillig mee uitvoering te geven aan landinrichtingsprojecten en andere projecten, plannen en programma's. Een aantal instrumenten uit het decreet, zoals bijvoorbeeld inrichtingswerken en beheerovereenkomsten, zijn zo uitgewerkt dat particulieren er gebruik van kunnen maken.

## 2.4 MEERWAARDE VAN EEN INRICHTINGSNOTA

Er zijn meerdere redenen te bedenken waarom het volgen van spoor 2, met bijhorende inrichtingsnota een meerwaarde kan betekenen voor het PRUP Kempense Meren II.

- Het PRUP biedt een juridisch kader voor de ruimtelijke bestemmingen van een gebied; een inrichtingsnota kan worden beschouwd als een complementair instrument aan het PRUP op vlak van uitvoering en realisatie van de achterliggende visie van het PRUP.
- De inrichtingsnota Kempense Meren II zal focussen op de inzet van instrumenten in functie van flankering van landbouw, grondverwerving en grondmobiliteit. Indien gewenst kunnen bijvoorbeeld instrumenten voor inrichting en beheer van nieuwe natuurgebieden via een aparte inrichtingsnota, door een andere initiatiefnemer, worden ontsloten.
- Een inrichtingsnota is een waardevol instrument om de ambities van het PRUP te vertalen naar uitvoering op het terrein en de wijze waarop dit kan gebeuren. De nota heeft dus ook een belangrijke communicatieve waarde.
- Mogelijkheid tot inzet van de instrumentenkoffer van het landinrichtingsdecreet, maar ook in combinatie met allerlei andere sectorale instrumenten, zowel Vlaamse, provinciale als gemeentelijke.
- Er kan beroep worden gedaan op de provinciale landcommissie, indien wordt gekozen voor het inzetten van bepaalde instrumenten bv. een herverkaveling uit kracht van wet of op de VLM indien gekozen wordt voor het inzetten van bv. een lokale grondenbank.



- Een inrichtingsnota moet niet alleen een duidelijk beeld geven van de in te zetten instrumenten, maar ook welke instantie de uitvoering ervan zal financieren.
- Dergelijke aanpak kan voorkomen dat het PRUP 'dode letter' wordt/blijft. Het gaat om het 'doen', en niet alleen op het uitdenken van een visie op een gebied.
- Een inrichtingsnota legt enerzijds ook duidelijk de ambities van het initiatief nemend beleidsniveau vast en maakt anderzijds erg concreet wat de financiële consequenties van het gekozen beleid zullen zijn.
- Een inrichtingsnota ontsluit instrumenten die gefaseerd kunnen worden ingezet binnen het gebied. Afhankelijk van voortschrijdende inzichten en meer gedetailleerdere timing kunnen instrumenten op korte, middellange of lange termijn worden ingezet.

## 2.5 CONCLUDEREND

Via het vastleggen van de bestemming binnen plangebied Kempense Meren II is het PRUP op zich reeds een krachtig instrument om de ambities in het gebied waar te maken.

Maar daarnaast kan worden geput uit de instrumentenkoffer van het landinrichtingsdecreet, in combinatie met andere sectorale overheidsinstrumenten. De instrumentenafweging en het schetsen van het financieel plaatje van de in te zetten instrumenten, helpt om samen met de directe betrokkenen tot uitvoering te komen.

In voorliggende nota Landbouw wordt een aanzet gegeven tot inrichtingsnota. De verplichte elementen, die het landinrichtingsdecreet vooropstelt, zijn al grotendeels in deze nota Landbouw verwerkt.

### 3 PROJECTDOELSTELLINGEN EN-MAATREGELEN

Voor een uitgebreide beschrijving van de projectdoelstellingen en -maatregelen wordt verwezen naar de 'Startnota Gebiedsgericht planningsproces Kempense Meren II te Mol'. Deel 1.3 bevat de beschrijving van het basisplan.

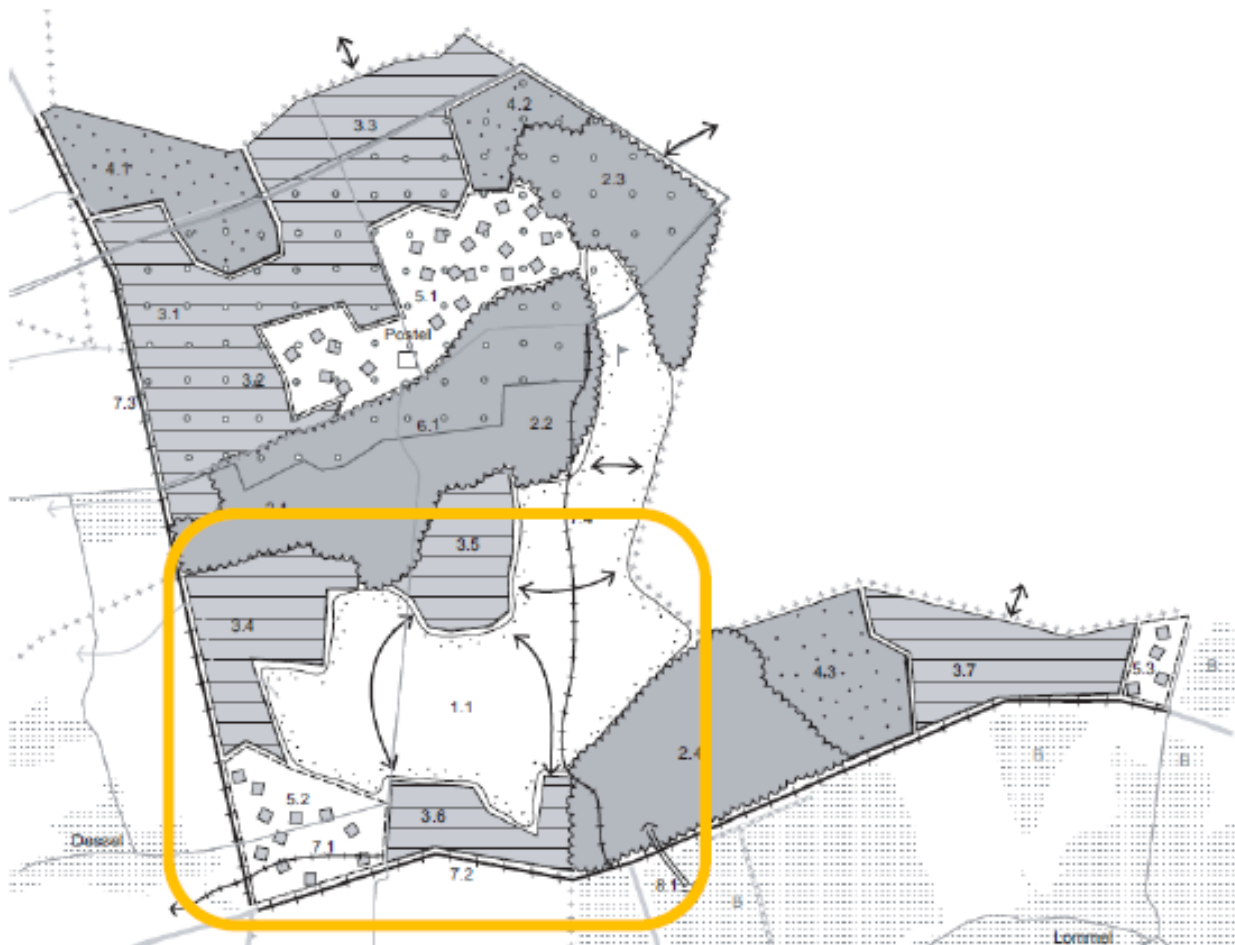
Zoals in de inleiding vermeld, heeft een inrichtingsnota als doelstelling om de inzet van instrumenten uit het landinrichtingsdecreet mogelijk te maken. De inzet van de geselecteerde instrumenten heeft als beoogd resultaat de uitvoering en realisatie van de achterliggende visie van het PRUP op terrein. Daartoe worden vooral instrumenten ingezet die de eigendom en/of gebruikssituatie binnen het projectgebied, indien nodig, kunnen wijzigen en de impact daarvan op landbouw kunnen flankeren.

Hieronder worden de onderdelen van de planbeschrijving in de 'Startnota Gebiedsgericht planningsproces Kempense Meren II te Mol' uitgelicht die een impact op landbouw als gevolg hebben:

“Doelstellingen van het plan in Mol Postel Zuid zijn het aanduiden van een vervangend ontginningsgebied voor de geschrapte oppervlaktes strategische reserves voor witzandontginning in de plangebieden Hoofdpoort (120,7 ha) en Schansheide (62,6 ha), het mogelijk maken van de realisatie van de Europese natuurdoelstellingen voor SBZ-H en SBZ-V, het flankeren van de impact van deze twee doelen op de landbouwers in de onderzoeksruimte en het respecteren van de landschaps- en erfgoedwaarden.

Op basis van de landschappelijke structuur, de bestemmingen en juridische statuten tekenen zich twee deelruimten af in de onderzoeksruimte Mol Postel Zuid: het gebied voor landbouw met beleidsmarginale ontginning en de drie stukken habitatrichtlijngebied in Mol Postel Zuid (illustratie 3.1)

De Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos (AGNAS) regio Neteland geeft voor Mol Postel Zuid de volgende ruimtelijke concepten weer (1.1 en 7.4)



Illustratie 3.1: Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos regio Neteland ter hoogte van Mol Postel Zuid

Het grootschalig open ruimtegebied met centraal het toeristisch – recreatief knooppunt ‘de abdij van Postel’ bestaat uit een dambordpatroon van grootschalige bos- en landbouwgebieden op de overgang tussen de uitlopers van het Kempisch Plateau en het Netebekken. De deelruimte Grensgebied Postel is een regionaal infiltratiegebied. Grote bos- en natuurkernen vormen de basis van deze deelruimte. Vanuit natuurkernen wordt in potentieel kansrijke gebieden gestreefd naar ontwikkeling van voedselarme ecosystemen waarbij herstel van de natuurlijke waterhuishouding noodzakelijk is. De abdij en het kasteel van Postel en het omliggende historisch en landschappelijk waardevolle oude cultuurlandschap worden behouden. Het aaneengesloten landbouwgebied wordt gevrijwaard als samenhangende landbouwgebied voor de grondgebonden landbouw.

De ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos duidt binnen het onderzoeksgebied volgende ontwikkelingsconcepten aan:

1.1 Ruimtelijk-functioneel samenhangende gebieden vrijwaren voor de land- en tuinbouw met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte (Landbouwgebied tussen Diel en Luyksgestelse Heide)

2.1, 2.2, 2.3 en 2.4 Samenhangende boscomplexen behouden en versterken als structuurbepalende natuur en/of landschapselementen (Kraaijenbos; Spreeuwenbos; Luyksgestelse Heide; 2.4 Russendorp)

3.4, 3.5 en 3.6 Behoud en versterking van zeer waardevolle natuurcomplexen (Koemook; Zeven Heerlijkhedenheide; Den Diel)

5.2 Behoud en versterking van ecologische en landschappelijke waarden verweven met landbouw (Diel)

6.1 Vrijwaren en versterken van waardevolle landschappen en erfgoedwaarden (Abdij van Postel en de Ronde Put)

7.2, 7.3 en 7.4 Ontwikkeling van landschappelijk en ecologisch waardevolle lineaire elementen (Voorste Nete; Kanaal Bocholt-Herentals; Kanaal Dessel-Turnhout-Schoten en Postels Vaartje)

Het operationeel uitvoeringsprogramma van AGNAS benoemde onder actie 30 (landbouwgebied tussen Diel en Luyksgestelse Heide) drie acties:

- Bevestigen van de gewestplannen voor de aaneengesloten landbouwgebieden tussen Diel en Luyksgestelse Heide met behoud van de bosverbindingen
- Opmaak van het actieplan inzake instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van natuur en het natuurlijk milieu voor de betreffende speciale beschermingszone in functie van een bijdrage aan de realisatie van de Europese natuurdoelen. Dit actieplan kan aanleiding geven tot een ecologische infrastructuur binnen de herbevestigde zone en tot een uitbreiding van de zones waar aan beroepslandbouw kan worden gedaan.
- Beleidsmarge op gewestelijk of provinciaal niveau voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de geplande ontginning van kwartszand ter hoogte van Zeven Heerlijkheden.

Het operationeel uitvoeringsprogramma van AGNAS benoemde onder actie 31 (Gebied tussen de Moeren, Koemook en Luyksgestelse Heide inclusief Postel en abdijomgeving) volgende actie:

Bevestigen van de agrarische bestemming (1.1) samen met de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor:

- Versterken van de natuurlijke structuur in Hoge Moer, Ronde Put, Reuzelsbos, Koemook, Zeven Heerlijkhedenheide, De Moeren en het gebied ten zuiden van de N123;
- Versterken van de bosstructuur in Kraaijenbos, Spreeuwenbos en Luyksgestelse Heide en differentiatie van bestaande bosgebieden als natuurverwevingsgebieden (2.1, 2.2, 2.3) en differentiatie van het gebied rond de abdij van Postel als ruimtelijk verweven agrarisch gebied, natuurverwevingsgebied, natuur-, groen- of bosgebied met mogelijkheid voor bosuitbreiding (totaal richtcijfer 100 ha).

*Actie uitvoeren na een bijkomend op te starten onderzoeksopdracht en/of inrichtingsstudie. Hierbij worden de potenties voor natuurontwikkeling en bebossing in functie van de Europese natuurdoelen van het*

*Vogelrichtlijngebied uitgewerkt, wordt de waterhuishouding gedetailleerd in beeld gebracht en wordt een gedetailleerde evaluatie van de socio-economische betekenis van het gebied voor de agrarische macrostructuur gemaakt, een gedetailleerde inrichtingsvisie en een gedetailleerd tijdspad. Gekoppeld aan de opmaak van het actieplan uit actie 30.*

De herbestemmingen van de verschillende plangebieden in Postel-Zuid hebben volgende doelstellingen:

**Aanduiden vervangend ontginningsgebied met nabestemming gemengd open ruimtegebruik, in het gebied voor landbouw met beleidsmarge ontginning**

**Herbestemmingen naar natuur in en nabij onderdelen van deelgebied 6 van het SBZ-H**

**Flankerend beleid in het gebied voor landbouw met beleidsmarge ontginning**

Het PRUP Kempense Meren II wil ca. 180 ha vervangend ontginningsgebied met nabestemming gemengd open ruimtegebruik aanduiden in het huidige herbevestigd agrarisch gebied (HAG) "Landbouwgebied tussen Diel en Luysgestelse Heide". Bij de herbevestiging van dit agrarisch gebied in 2007 door de Vlaamse regering werd hiervoor al een beleidsmarge voorzien op de ruimtelijke balans van AGNAS. In illustratie 1.26 onder § 1.4.4 worden voor dit vervangend ontginningsgebied locatiealternatieven beschreven: een van 176 ha en een van 178 ha. De oppervlakte is gelijkwaardig aan die van het huidige ontginningsgebied in de plangebieden Schansheide en Zilvermeer (120,7+62,6=183,3 ha). In het Algemeen Oppervlakedelfstoffenplan 2 wordt gesteld dat de behoefte aan laag ijzer kwartszanden zal opgevangen worden via het PRUP Kempense Meren. De AGNAS beslissing van de Vlaamse regering van 2017 spreekt in verband met de Specifieke beleidsmarge op gewestelijk of provinciaal niveau over de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de geplande ontginning van kwartszand ter hoogte van Zeven Heerlijkheden.

Het PRUP wil ook invulling geven aan de Europese natuurdoelstellingen beslist door de Vlaamse regering op 23 april 2014. Dit heeft invloeden op landbouwgronden ter hoogte van Koemook:

- een voor bosuitbreiding binnen de grenzen van SBZ-H (Koemook Zuid) en
- een voor ecologische buffering van zeer gevoelig habitat net buiten SBZ-H, maar binnen SBZ-V (Koemook Oost) (illustratie 1.19).

Koemook Zuid is noodzakelijk voor de realisatie van de Europese natuurdoelen van het SBZ-H en SBZ-V. De relevante doelen worden weergegeven in §1.5.3 van de startnota. Koemook Oost is ook indirect nodig voor deze Europese natuurdoelen, maar werd vastgelegd in het actieplan in het kader van AGNAS (zie hierboven en §1.5.1 van de startnota).

In Koemook Zuid wordt overeenkomstig het basisplan habitatwaardig droog loofbos gerealiseerd om bij te dragen aan de doelstelling van bosuitbreiding van 124 ha in een boskern van 150 ha binnen SBZ-V én SBZ-H. Het bebossen van landbouwgronden in Koemook Zuid maakt dit mogelijk. Daarnaast kan deze bebossing ook bijdragen aan schraal, grondwaterafhankelijk habitat in Groesgoor, ten westen van Koemook Zuid. Het plangebied voor Koemook Zuid is 49,6 ha groot, waarvan 3,1 ha vandaag al zonevreemd bos en 0,5 ha zonevreemde landbouw in natuurgebied.

In Koemook Oost zal natuur worden gerealiseerd die bijdraagt aan de noodzakelijke hydrologische buffering van het kerngebied van de Koemook in SBZ-H. Dit zal gebeuren conform de principiële beslissing van de Vlaamse regering in 2008 in uitvoering van het actieplan voor het HAG dat in SBZ-V was afgebakend in 2007 in



het kader van AGNAS. Hier werd de stopzetting van 40 ha landbouw voorzien voor buffering van natuurwaarden. De habitats in dat kerngebied van Koemook zijn grondwaterafhankelijk en schraal. Dus zowel het afvloeiwatervan hogerop de helling als ook het ondiepe grondwater, moeten voedselarm zijn. Anderzijds moet een voldoende kwantiteit van afvloeiwatervan naar de Koemook blijven stromen. De natte habitattypes hebben een voldoende vochtige omgeving nodig, het omleiden van nutriëntenrijk afvloeiwatervan via grachten is als oplossing onvoldoende. Het uitdoven van de landbouw en een aangepast beheer in Koemook Oost maken dit mogelijk. Men denkt daarbij ook aan bebossing. Het plangebied voor Koemook Oost is 34,7 ha groot, waarvan 0,5 ha zonzvreed landbouwgebruik in bosgebied en de rest landbouwgebruik in landbouwbestemming.

Ter hoogte van Harde Putten voorziet het plan om landbouwgebied dat in aanmerking komt voor habitatwaardige boscompensatie binnen SBZ-H, ook een natuurbestemming te geven (13,5 ha). De gronden zijn grotendeels eigendom van de gemeente Dessel en deels al voorgesteld voor habitatwaardige boscompensatie. Op deze manier heeft de integrale oppervlakte van SBZ-H in Postel Zuid een groene bestemming.

De aanduiding van het vervangend ontginningsgebied en de natuurdoelstellingen leveren een impact op de landbouw door het verlies aan landbouwgebruiksoppervlakte. Als onderdeel van het flankerend beleid voor de landbouwers die getroffen worden, als gebruiker en/of als eigenaar, door de ruimte-innames wordt bijkomende landbouwgronden voorzien, die ruimtelijk voor hun bedrijven goed gelegen zijn. Het gaat om naaldbospercelen die in het landbouwgebied of op de grens tussen landbouw en aaneengesloten bosgebied liggen. Het zijn de plangebieden die weergegeven zijn op illustratie 1.18. Al deze zones zullen verder onderzocht worden. Het is pas na ecologisch onderzoek dat kan bepaald worden welke oppervlakte eventueel kan ontbost en in landbouwgebruik genomen worden. Ze liggen in het deel van Mol Postel Zuid ten oosten van de N136, in het gebied gekend als de Zeven Heerlijkhedenheide. De som van hun (GIS-)oppervlakte is 70,5 ha voor het alternatief met zone Zuid en 75,8 ha voor het alternatief met zone Zuid'.

In het basisplan wordt voorgesteld om 70,5 ha te herbestemmen van bosgebied naar landbouwgebied in de onderzoeksruimte Mol Postel Zuid. Hierbij is geen rekening gehouden met de delen bosgebied die herbestemd worden naar vervangend ontginningsgebied. Naar gelang er gekozen wordt voor zone zuid (2,5 ha bos naar ontginning) of zone zuid' (5,2 ha bos naar ontginning) is de oppervlakte bos die herbestemd wordt verschillend. Daarnaast zijn er nog twee percelen zonevreed bos in landbouwbestemming met een oppervlakte van 6,2 ha. Het plan voorziet de effectieve boscompensatie van al deze ontbossingen in Koemook Oost en Koemook Zuid.


Het plan zal binnen de onderzoeksruimte Mol Postel Zuid groene bestemmingen met naaldbos omzetten naar agrarische bestemming, waar dit bijdraagt tot bijkomende landbouwgebruiksoppervlakte die tevens de ruimtelijke ordening van het landbouwgebied rationaliseert.

De beoordeling van effecten van ontbossingen en bebossingen gebeurt in het plan-MER (discipline Biodiversiteit en Passende beoordeling). Maar tegelijk gebeurt een verdere afweging van deze puzzelstukken in het landbouwonderzoek en in het kader van de Inrichtingsnota. Indien tijdens het m.e.r.-onderzoek andere

puzzelstukken worden aangebracht binnen de onderzoeksruimte Mol Postel Zuid, worden ook deze op dezelfde manier beoordeeld.

De voorgestelde bestemmingswijzigingen en ontbossingen (van bos naar landbouw) zoals onderstaand weergegeven zijn te onderzoeken. Een uitgebreide ecologische onderbouwing is nodig.



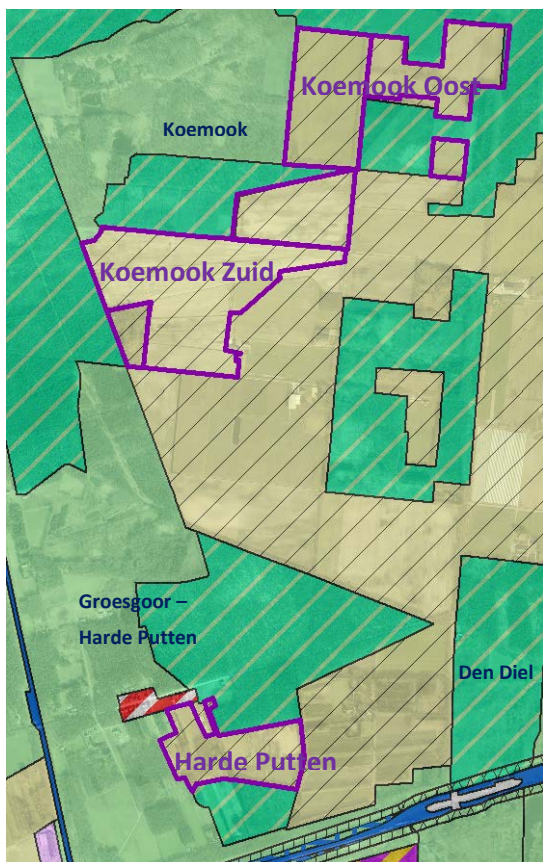
 Plangebieden: herbestemming bosgebied naar landbouwgebied én effectief voorziene ontbossing

bijzonderheden:

- (1) zonevreemd bos in landbouwbestemming: effectief voorziene ontbossing
- (2) zonevreemde landbouw: herbestemming van bosgebied naar landbouwgebied
- (3) percelen afhankelijk van het locatiealternatief vervangend ontginningsgebied: zone Zuid of zone Zuid'

Achtergrond: actuele bestemmingen op Gewestplan

**Illustratie 1.2: Situering van de te onderzoeken plangebieden in Zeven Heerlijkhedenheide**



 Plangebieden

Achtergrond: actuele bestemmingen op Gewestplan

### Illustratie 1.3: Situering van de te onderzoeken plangebieden in Koemook Oost, Koemook Zuid en Harde putten

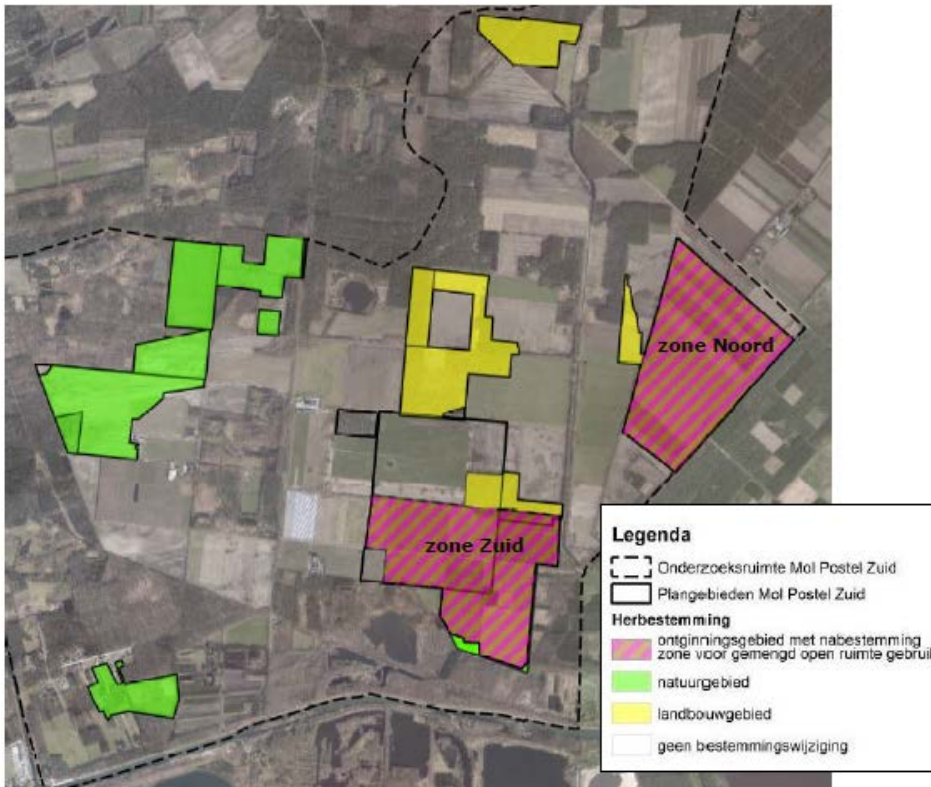
In het basisplan voor het PRUP worden volgende wijzigingen aan de bestaande juridische context voorzien (illustratie 1.20):

- aanduiden van een vervangend ontginningsgebied met nabestemming zone voor gemengd open ruimte gebruik in huidig agrarisch gebied en in bosgebied met ecologische waarde;
- aanduiden van natuurbestemming in agrarisch gebied;
- aanduiden van landbouwgebied in bosgebied met ecologische waarde.

De zones voor vervangend ontginningsgebied, dat zijn de plangebieden zone Noord en zone Zuid (of Zuid' in een locatiealternatief, zie 1.4.4 van de startnota), omvatten de ruime perimeter van de mogelijke ontginning. Ook de nabestemming wordt op de ruime perimeter vastgelegd. Het is pas op projectniveau bij de aanvraag van een omgevingsvergunning met project-MER dat de werkelijke projectperimeter van een witzandontginning en de beschermstroken worden vastgelegd. Ook een meer concretere invulling van de nabestemming kan bij de omgevingsvergunning worden vastgelegd.

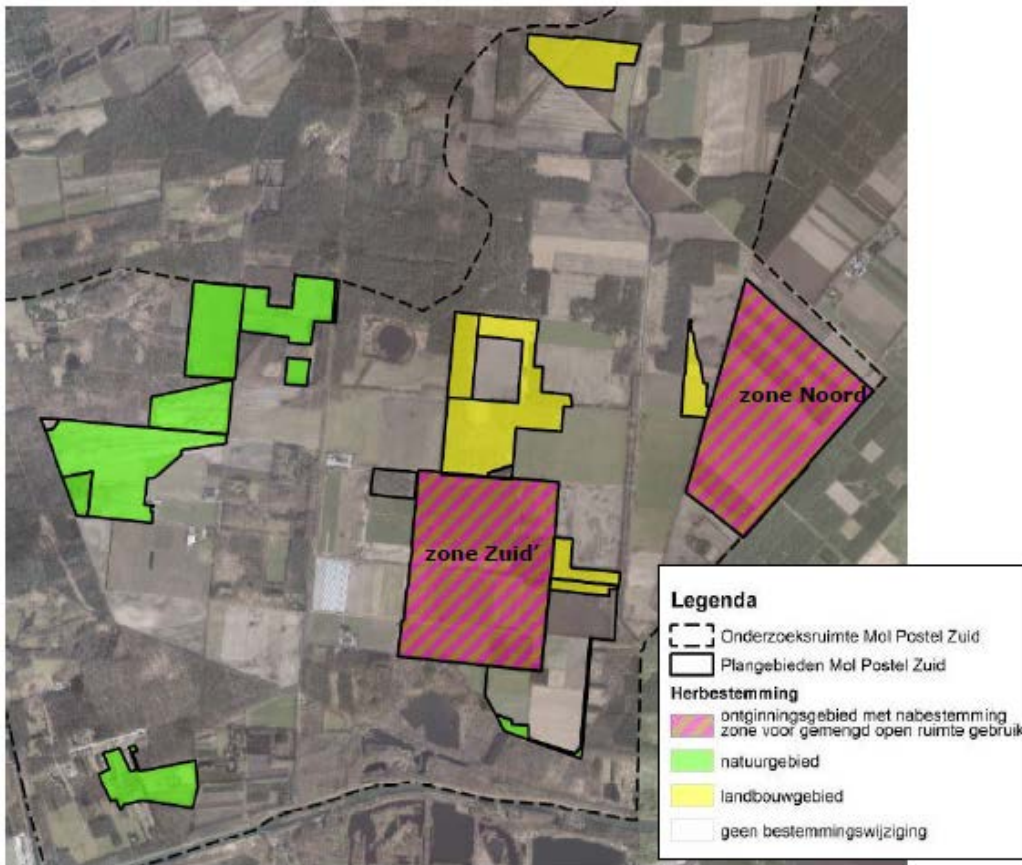
De bestemmingswijzigingen zijn onderliggend afgestemd op de eigendoms- en gebruikspcelen van de landbouwbedrijven met bedrijfszetel in Mol Postel Zuid, die landbouwgrond moeten inleveren aan vervangend

ontginningsgebied of bijkomend natuurgebied bij Koemook. De bestemmingswijzigingen staan in functie van het zoeken naar oplossingen voor de getroffen landbouwbedrijven. Voor dit flankerend beleid wordt er vooral gezocht naar percelen die aansluiten op bestaande landbouwgronden.



Illustratie 1.20: Typebestemmingen in het PRUP voor de plangebieden van Mol Postel Zuid: alle plangebieden voor het locatiealternatief met vervangend ontginningsgebied (zone Noord + zone Zuid) zijn afgebeeld





Illustratie 1.21: Typebestemmingen in het PRUP voor de plangebieden van Mol Postel Zuid: alle plangebieden voor het locatiealternatief met vervangend ontginningsgebied (zone Noord + zone Zuid') zijn afgebeeld

De geest van de nabestemming zone voor Gemengd Open Ruimtegebruik is dat alle open ruimte functies mogelijk moeten blijven, voor zover ze passen in de omgeving. Technisch is grondgebonden landbouw of hoogwaardige aquatische natuur niet mogelijk zonder opvulling van de ontginningsput. Er wordt geen van de mogelijkheden vooropgesteld ten opzichte van andere. Zo is bijvoorbeeld voor ANB een natuurbestemming niet aan de orde omdat in een diepe plas geen van de gestelde Europese natuurdoelen in Mol Postel Zuid kunnen gerealiseerd worden. Alsnog een nabestemming natuur geven, zou onnodige beperkingen opleggen aan andere mogelijke open ruimtegebruiken. Voorbeelden van vandaag waarschijnlijk haalbare invullingen zijn aquacultuur, energieproductie en/of energieopslag, waterreservoir voor landbouwwater, drinkwaterproductie, natuur ter hoogte van de oevers en recreatie. Technologische evoluties kunnen in de toekomst nog andere functies mogelijk maken. Daarom zal in het milieuonderzoek vooral gefocust worden op de randvoorwaarden waaraan de nabestemming van het ontginningsgebied moet voldoen. Deze randvoorwaarden moeten garanderen dat de toekomstige functies zowel op ruimtelijk vlak als op milieuvlak kunnen ingepast worden (zie ook hoofdstuk 2.5 van de startnota).

## 4 BESCHRIJVING VAN DE LANDBOUWSITUATIE

In het projectgebied Kempense Meren II hierna het projectgebied genoemd is ruim 966 ha in landbouwgebruik in 2016 (bron: eenmalige perceelsregistratie 2016). Hieronder wordt eerst de landbouw in het volledige projectgebied beschreven, daarna wordt er in meer detail ingegaan op de plangebieden en locatiealternatieven, rekening houdend met de projectdoelstellingen en -maatregelen beschreven in hoofdstuk 3.

### 4.1 LANDBOUWGEGEVENS PROJECTGEBIED

Het landbouwgebruik in het projectgebied wordt weergegeven op kaart 2 Situering landbouwgebruik. Hieronder wordt er steeds gesproken over landbouwbedrijven, echter niet alle percelen zijn in gebruik door professionele landbouwbedrijven, er zijn ook gebruikers die wel gronden registreren bij het Departement Landbouw en Visserij maar deze gronden eerder hobbymatig gebruiken.

Er zijn 65 verschillende landbouwbedrijven actief, zes landbouwbedrijven zijn gezeteld binnen het projectgebied, 26 gebruikers zijn gezeteld in het buitenland, voornamelijk Nederland. Deze laatste groep gebruikt samen 85 percelen in het projectgebied met een totale oppervlakte van 390 ha.

De gemiddelde perceelgrootte binnen het projectgebied is 3,19 ha. Het grootste perceel is 26,9 ha, het kleinste perceel 0,015 ha. Deze oppervlakte is gebaseerd op de percelen zoals ze geregistreerd zijn bij het Departement voor Landbouw en Visserij in 2016. De gemiddelde perceelgrootte in Vlaanderen, is 1,36 ha. De gemiddelde oppervlakte van de percelen in het projectgebied ligt dus zeer ver boven dit Vlaamse gemiddelde.

In tabel 1 worden de bedrijven op basis van de oppervlakte gelegen in het projectgebied ingedeeld in oppervlakte klassen. Behalve het aantal bedrijven per oppervlakte klasse worden ook het aantal percelen en de totale oppervlakte per klasse weergegeven.

Uit tabel 1 valt onder andere af te lezen dat vijf bedrijven elk met meer dan 50 ha in het projectgebied zijn gelegen. Drie van deze bedrijven zijn gezeteld in het projectgebied. In totaal gebruiken deze vijf bedrijven samen 100 percelen met een totale oppervlakte van 483 ha binnen het projectgebied, dat is de helft van alle landbouwoppervlakte in het gebied.

Opp klasse (ha)	Aantal bedrijven	Opp totaal (ha)	Aantal percelen
<1	13	6	15
1-2	8	12	23
2-5	11	34	49
5-10	11	81	28
10-20	10	145	43
20-30	7	205	44
>50	5	483	100
<b>Totaal</b>	<b>65</b>	<b>966</b>	<b>302</b>

Tabel 1: Oppervlakte in projectgebied van de betrokken bedrijven, verdeeld in klassen

Tabel 2 geeft de bedrijfstypes weer die voorkomen in het projectgebied. Akkerbouwbedrijven gebruiken de meeste oppervlakte, ruim 61%, én de meeste percelen in het gebied. De kleine bedrijven zijn de tweede grootste oppervlakte gebruiker. Echter, van de bedrijven die niet in Vlaanderen zijn gezeteld beschikt de VLM niet over alle perceel- en diergegevens. Daarom worden deze bedrijven mogelijks onterecht in de categorie "klein bedrijf" ingedeeld. Op de kaart 3 Bedrijfstype is zichtbaar welke percelen in het projectgebied in gebruik zijn door niet-Vlaamse bedrijven (gearceerde percelen).

bedrijfstype	Opp totaal (ha)	Aantal percelen
akkerbouwbedrijf	595	127
klein bedrijf	176	86
melkveebedrijf	65	17
bedrijf met combinaties van gewassen	38	20
fruitteeltbedrijf	23	3
groentenbedrijf	22	7
boomkwekerij	19	8
vleesveebedrijf	12	8
mestkalverenbedrijf	8	16
graasdierbedrijf	5	5
varkensbedrijf	3	5
<b>Totaal</b>	<b>966</b>	<b>302</b>

Tabel 2: Bedrijfstypes die voorkomen in projectgebied

In tabel 3 worden de bedrijfstypes van enkel de Vlaamse bedrijven in het projectgebied weergegeven. De akkerbouwbedrijven blijven ook dan de grootste oppervlakte gebruikers, bijna 66% van het projectgebied. De melkveebedrijven zijn dan de tweede grootste oppervlaktegebruikers (11%).

<b>bedrijfstype</b>	<b>Opp totaal (ha)</b>	<b>Aantal percelen</b>
<b>akkerbouwbedrijf</b>	378	91
<b>klein bedrijf</b>	23	44
<b>melkveebedrijf</b>	65	17
<b>bedrijf met combinaties van gewassen</b>	38	20
<b>fruitteeltbedrijf</b>	23	3
<b>groentenbedrijf</b>	6	1
<b>boomkwekerij</b>	13	7
<b>vleesveebedrijf</b>	12	8
<b>mestkalverenbedrijf</b>	8	16
<b>graasdierbedrijf</b>	5	5
<b>varkensbedrijf</b>	3	5
<b>Totaal</b>	<b>576</b>	<b>217</b>

Tabel 3: Bedrijfstypes, van Vlaamse bedrijven, die voorkomen in projectgebied



Tabel 4 geeft de teelten weer die voorkomen in het projectgebied. Maïs is de teelt die, in 2016, op de grootste oppervlakte werd geteeld (30%), gevolgd door aardappelen (16%) en graszoden (14%). Zie ook kaart 4 Teelten.

<b>teelt</b>	<b>Opp totaal (ha)</b>	<b>Aantal percelen</b>
Maïs	293	75
Aardappelen	159	24
Graszoden	136	11
Grasland	71	95
Tuinbouw	72	16
Suikerbieten	68	12
Wortel	44	9
Graan	25	5
Ajuinen	24	6
Appel	23	1
Boomkweek - andere	18	7
Aardbeien	13	5
Teelt onbekend	6	11
Stallen en gebouwen	6	10
Vergroening	6	14
Voederbieten	2	1
<b>Totaal</b>	<b>966</b>	<b>302</b>

Tabel 4: Teelten die voorkomen in projectgebied

In tabel 5 wordt de economische bedrijfsomvang van de bedrijven die actief zijn in het projectgebied weergegeven, zie ook de kaart 5 Economische bedrijfsomvang. Deze economische bedrijfsomvang wordt uitgedrukt in de vergelijkende bedrijfsomvang (VBO). Deze VBO wordt berekend op basis van de standaardopbrengst (SO) van alle veesoorten en gewassen rekening houdend met de productierichting (bedrijfstype).

Op basis van deze methode worden bedrijven onderverdeeld in vijf VBO-klassen (zeer klein, klein, matig, groot en zeer groot). Daarnaast is er nog een categorie “niet van toepassing (nvt)”.

De klassen geven echter alleen de bedrijfsomvang weer. Het is geen maat voor het arbeidsinkomen per bedrijf. Dat hangt onder andere af van de technische prestaties van het bedrijf en van de financieringslasten die het bedrijf draagt.

<b>Economische bedrijfsomvang</b>	<b>Opp totaal (ha)</b>	<b>Aantal percelen</b>
<b>nvt</b>	20	22
<b>Zeer klein</b>	151	56
<b>Klein</b>	52	25
<b>Matig</b>	83	20
<b>Groot</b>	77	24
<b>Zeer groot</b>	583	155
<b>Totaal</b>	<b>966</b>	<b>302</b>

Tabel 5: Economische bedrijfsomvang in VBO klassen

Ook hierbij is er echter sprake van een gebrek aan informatie over de niet-Vlaamse bedrijven. Daarom wordt er in tabel 6 de economische bedrijfsomvang van enkel de Vlaamse bedrijven weergegeven. Uit deze tabel kan worden afgelezen dat 458 ha gebruikt wordt door bedrijven met een zeer grote economische bedrijfsomvang, dit is bijna 80% van de oppervlakte in gebruik door Vlaamse bedrijven.

Van de zes gebruikers die gezeteld zijn in het projectgebied hebben vier bedrijven een grote tot zeer grote economische bedrijfsomvang.

<b>Economische bedrijfsomvang</b>	<b>Opp totaal (ha)</b>	<b>Aantal percelen</b>
nvt	4	11
Zeer klein	14	25
Klein	12	13
Matig	45	13
Groot	43	19
Zeer groot	458	136
<b>Totaal</b>	<b>576</b>	<b>217</b>

Tabel 6: Economische bedrijfsomvang in VBO klassen, van de Vlaamse bedrijven

Op basis van bovenstaande informatie kan geconcludeerd worden dat het projectgebied wordt gekenmerkt door een zeer intensief landbouwgebruik. De meeste oppervlakte is in gebruik door akkerbouwbedrijven voor de teelt van maïs, aardappels en graszoden. Samen beslaan deze teelten 60% van het landbouwareaal. De landbouwpercelen zijn, met een gemiddelde perceelsoppervlakte van ruim 3 ha, bovengemiddeld groot. Wat het projectgebied tevens kenmerkt is het grote aandeel van Nederlandse gebruikers, ze hebben bijna 40% van de totale landbouwoppervlakte in het projectgebied in gebruik. Dit is te verklaren door de teeltrotatie die kenmerkend is voor een akkerbouwstreek in combinatie met de ligging van het projectgebied tegen de landsgrens. Welke percelen gebruikt worden door Vlaamse gebruikers en welke door Nederlandse gebruikers kan jaarlijks verschillen gelet op de teeltrotatie. De Vlaamse gebruikers met een grote tot zeer grote bedrijfsomvang gebruiken bijna 52% van het landbouwareaal in het projectgebied. Er zijn vier grote tot zeer grote landbouwbedrijven in het projectgebied gezeteld.

## 4.2 EIGENDOM EN GEBRUIK IN RELEVANTE PLANGEBIEDEN

In deel 4.1 wordt de landbouwsituatie in het volledige projectgebied beschreven. Echter de plangebieden (en locatiealternatieven) die wijzigen van een agrarische naar een natuur- of ontginningsbestemming hebben een beperkter aantal eigenaars en gebruikers. In de Startnota worden de plangebieden en locatiealternatieven beschreven die in de plan-MER verder worden onderzocht. Pas bij de opmaak van het voorontwerp PRUP wordt er gekozen welke plangebieden effectief een bestemmingswijziging ondergaan.

Deze paragraaf beschrijft eerst het eigendom en gebruik van alle plangebieden (en locatiealternatieven) waarin landbouw mogelijks zal verdwijnen. Vervolgens wordt er ook gekeken naar de plangebieden die kunnen bijdragen aan een oplossing voor de betrokken landbouwbedrijven. In deze plangebieden wordt namelijk voorgesteld om bos om te zetten naar landbouw. Deze omzetting van bos naar landbouw zal nog verder onderzocht worden in het plan-MER.

#### 4.2.1 Plangebieden Koemook Oost, Koemook Zuid en Harde Putten: landbouw naar natuur of bos

De plangebieden Koemook Oost, Koemook Zuid en Harde Putten krijgen middels het PRUP Kempense Meren II een natuurbestemming. De concrete natuurdoelstellingen worden, voor zover gekend, in hoofdstuk 3 omschreven.

Om deze doelstellingen te realiseren is het wenselijk dat het landbouwgebruik in Koemook Oost op korte termijn wordt stopgezet zodat er op deze gronden geen bemesting meer plaatsvindt om verrijking van de natuur in de kern van de Koemook te voorkomen én dat deze gronden een bufferfunctie krijgen door ze te bebossen. Koemook Zuid en Harde Putten zijn gelegen binnen Habitatrictlijngebied. Het landbouwgebruik in Koemook Zuid en Harde Putten kan (gefaseerd) worden stopgezet tussen 2020 en 2040. In 2050 moeten de doelen binnen SBZ-H gerealiseerd zijn. In Tabel 7 en Tabel 8 worden de kenmerken van deze plangebieden weergegeven.

	Oost	Zuid
Oppervlakte (ha)	34,73	49,56
Oppervlakte landbouw (ha)	32,36	44,76
Oppervlakte huiskavel (ha)	0	32,5
Aantal eigenaars	8	4
Aantal gebruikers	4	2
Aantal kadastrale percelen	36	16
Aantal landbouw percelen	12	7
Oppervlakte in eigendom gebruiker (ha)	25,60	45,94

Tabel 7: Eigendom en gebruik in plangebieden Koemook Oost en Koemook Zuid

Uit Tabel 7 kan worden afgelezen dat plangebied Koemook Oost in eigendom is van acht verschillende eigenaars en voor 93% in landbouwgebruik is. Er zijn vier landbouwgebruikers actief binnen dit gebied en er zijn geen huiskavels in gelegen. 79% van de oppervlakte in landbouwgebruik is in eigendom van de gebruiker. Plangebied Koemook Zuid is voor 90% in landbouwgebruik en in eigendom van vier verschillende eigenaars. Er zijn twee gebruikers actief binnen dit gebied en 32,5 ha maakt deel uit van een huiskavel. Alle oppervlakte in landbouwgebruik is eigendom van de gebruiker.

<b>Harde Putten</b>	
Oppervlakte (ha)	<b>13,52</b>
Oppervlakte landbouw (ha)	<b>5,78</b>
Oppervlakte huiskavel (ha)	<b>0</b>
Aantal eigenaars	<b>14*</b>
Aantal gebruikers	<b>3</b>
Aantal kadastrale percelen	<b>63</b>
Aantal landbouw percelen	<b>6</b>
Oppervlakte in eigendom gebruiker (ha)	<b>0</b>

Tabel 8: Eigendom en gebruik in plangebieden Harde Putten

\* één eigenaar is gemeente Dessel

Plangebied Harde Putten is voor 43% in landbouwgebruik. De drie landbouwgebruikers hebben geen eigendom binnen het gebied. Ook zijn er geen huiskavels binnen dit plangebied gelegen. Het plangebied is in eigendom van 14 verschillende eigenaars waaronder de gemeente Dessel.

#### 4.2.2 Plangebieden Noord (zone A), Zuid (zone B) en Zuid' (zone B'): landbouw naar ontginning

Het PRUP bakent twee vervangende ontginningsgebieden af, namelijk ontginningsgebied Noord en Zuid. Ontginningsgebied Zuid kent momenteel twee locatiealternatieven Zuid en Zuid'. Deze zullen hieronder beiden worden besproken. De vervangende ontginningsgebieden zijn momenteel in landbouwgebruik, dit grondgebonden landbouwgebruik is eindig. Mogelijks is een deel van het vervangend ontginningsgebied te gebruiken als aquacultuur. De doelstelling is dat de nabestemming dit gebruik in de toekomst mogelijk maakt. Er zal echter door de ontginningssector een fasering worden vooropgesteld die de huidige landbouwbedrijven duidelijkheid zal geven over de eindigheid van dit grondgebonden landbouwgebruik.

Het is op dit ogenblik nog onduidelijk wanneer en in welke volgorde de vervangende ontginningsgebieden worden aangesneden. Eens een ontginningsgebied wordt aangesneden duurt het ongeveer 40 jaar voordat het gebied volledig is ontgonnen. Hierdoor zijn er heel wat mogelijkheden om concrete afspraken te maken inzake fasering tussen de ontginningssector en de betrokken landbouwergebruikers.

Daarbij is de ontginningssector ook in staat om alternatieve gronden aan te bieden aan de huidige gebruikers van de percelen in plangebied Noord, Zuid of Zuid'. Echter voor twee bedrijven wordt de huiskavel betrokken in plangebied Zuid en/of Zuid'. De initiatiefnemer van de inrichtingsnota wil onderzoeken of er voor deze bedrijven een oplossing kan worden voorzien door de inzet van instrumenten, ontsloten middels een inrichtingsnota.

Tabel 9 toont dat zone Noord bijna volledig (99%) in landbouwgebruik is door zes verschillende bedrijven en geen huiskavels bevat. De zone is volledig in eigendom van de ontginningssector. Zone Zuid is voor 90% in landbouwgebruik door drie verschillende gebruikers. 45% van de oppervlakte in landbouwgebruik maakt deel

uit van een huiskavel maar is geen eigendom van de gebruiker. Het gebied kent zes eigenaars, waarvan één eigenaar de gemeente Mol is.

	Noord (zone A)	Zuid (zone B)
Oppervlakte (ha)	86,20	89,66
Oppervlakte landbouw (ha)	85,11	80,82
Oppervlakte huiskavel (ha)	0	36,11
Aantal eigenaars	1	6*
Aantal gebruikers	6	3
Aantal kadastrale percelen	7	73
Aantal landbouw percelen	17	16
Oppervlakte in eigendom gebruiker (ha)	0	0

Tabel 9: Eigendom en gebruik in plangebieden Noord en Zuid

\* één eigenaar is gemeente Mol

Tabel 10 toont wederom de cijfers voor zone Noord samen met de cijfers van een locatiealternatief van ontginningszone Zuid, namelijk Zuid' (accent). Deze laatste zone is voor 90% in landbouwgebruik door vier verschillende gebruikers. Voor twee gebruikers wordt de huiskavel betrokken, in totaal 66,64 ha of 81% van het landbouwgebruik in zone Zuid'. Er zijn in deze zone vier verschillende eigenaars, waaronder de gemeente Mol. In deze zone is 47,7 ha in eigendom van de gebruiker.

	Noord (zone A)	Zuid' (zone B')
Oppervlakte (ha)	86,20	92,14
Oppervlakte landbouw (ha)	85,11	82,47
Oppervlakte huiskavel (ha)	0	66,64
Aantal eigenaars	1	4*
Aantal gebruikers	6	4
Aantal kadastrale percelen	7	69
Aantal landbouw percelen	17	20
Oppervlakte in eigendom gebruiker (ha)	0	47,70

Tabel 10: Eigendom en gebruik in plangebieden Noord en Zuid'

\* één eigenaar is gemeente Mol

#### 4.2.3 Plangebieden Zeven Heerlijkheden: natuur of bos naar landbouw

Zoals ook in hoofdstuk 3 beschreven, worden er ook plangebieden onderzocht die ingezet kunnen worden om de impact op landbouw te milderen. Er worden negen van dergelijke plangebieden onderzocht, zie kaart 7 Zeven Heerlijkheden.

Zes plangebieden (68,07 ha) hebben momenteel een bosbestemming en zijn ook effectief bebost, één plangebied (5,25 ha) heeft bestemming bos maar is momenteel wel in landbouwgebruik en twee plangebieden (5,02 ha) zijn bos gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.

In totaal hebben al deze plangebieden samen een oppervlakte van 78,34 ha. Als deze plangebieden allemaal weerhouden blijven dan wordt er concreet 73,32 ha natuur/bosbestemming omgezet naar landbouwgebied en is er een toename landbouwareaal van 73,09 ha doordat bos wordt omgezet naar landbouwgrond.

Een aantal van deze plangebieden grenzen aan de huiskavel en/of zijn in eigendom van (één van) de in deel 4.2.1 en deel 4.2.2 betrokken landbouwbedrijven.

In Tabel 11, Tabel 12 en Tabel 13 wordt de eigendomssituatie en het eventuele landbouwgebruik binnen deze negen plangebieden Zeven Heerlijkheden weergegeven.

<b>Zeven Heerlijkheden 1, 3, 4, 5, 6, 7</b>	
Oppervlakte (ha)	<b>68,07</b>
Oppervlakte landbouw (ha)	<b>0</b>
Oppervlakte huiskavel (ha)	<b>0</b>
Aantal eigenaars	<b>6</b>
Aantal gebruikers	<b>0</b>
Aantal kadastrale percelen	<b>71</b>
Aantal landbouw percelen	<b>0</b>
Oppervlakte in eigendom gebruiker (ha)	<b>0</b>

Tabel 11: Eigendom en gebruik in plangebieden Zeven Heerlijkheden die momenteel een bosbestemming hebben en bebost zijn

<b>Zeven Heerlijkheden 8 en 10</b>	
Oppervlakte (ha)	5,02
Oppervlakte landbouw (ha)	0
Oppervlakte huiskavel (ha)	0
Aantal eigenaars	1
Aantal gebruikers	0
Aantal kadastrale percelen	7
Aantal landbouw percelen	0
Oppervlakte in eigendom gebruiker (ha)	0

Tabel 12: Eigendom en gebruik in plangebieden Zeven Heerlijkheden die in (H)AG gelegen zijn en bebost zijn

<b>Zeven Heerlijkheden 2</b>	
Oppervlakte (ha)	5,25
Oppervlakte landbouw (ha)	5,17
Oppervlakte huiskavel (ha)	0
Aantal eigenaars	3
Aantal gebruikers	2
Aantal kadastrale percelen	17
Aantal landbouw percelen	3
Oppervlakte in eigendom gebruiker (ha)	0

Tabel 13: Eigendom en gebruik in plangebied Zeven Heerlijkheden dat momenteel een bosbestemming heeft en in landbouwgebruik is



#### 4.2.4 Plangebieden Schansheide en Hoofdpoort: ontginning naar landbouw, natuur en recreatie

Het plangebied Schansheide is ook voor 40% in landbouwgebruik. Voor de volledigheid wordt in Tabel 14 ook het eigendom en gebruik in dit plangebied weergegeven.

Schansheide	
Oppervlakte (ha)	62,56
Oppervlakte landbouw (ha)	25,12
Oppervlakte huiskavel (ha)	0
Aantal eigenaars	42
Aantal gebruikers	16
Aantal kadastrale percelen	193
Aantal landbouw percelen	43

Tabel 14: Eigendom en gebruik in plangebied Schansheide

In plangebied Hoofdpoort is geen landbouwgebruik aanwezig.

### 4.3 IMPACT OP LANDBOUW

Afhankelijk van de weerhouden plangebieden en de gekozen locatiealternatieven zal er netto tussen de 177,77 ha en de 249,96 ha landbouwgebruik verdwijnen binnen het projectgebied. Daarvan maakt 66,37 ha tot 99,14 ha onderdeel uit van een huiskavel.

Kaart 6 Landbouwgebruik in plangebieden uit landbouw, toont het landbouwgebruik binnen de plangebieden en locatiealternatieven waar landbouw op termijn moet verdwijnen. Ook de andere percelen, binnen het projectgebied, in gebruik door de in totaal 15 betrokken landbouwbedrijven worden getoond op deze kaart. Elk bedrijf heeft een andere kleur. De bedrijfsgebouwen worden in het rood weergegeven. Deze kaart laat onder andere zien dat drie verschillende landbouwbedrijven, die gezeteld zijn in het projectgebied, met hun huiskavel worden betrokken bij de bestemmingswijzigingen. Dit worden vanaf nu de drie meest betrokken bedrijven genoemd.

Er kan op basis van bovenstaande informatie geconcludeerd worden dat het PRUP een grote impact heeft op landbouw door het verdwijnen van landbouwareaal op gebiedsniveau maar zeker ook op bedrijfsniveau. Deze impact zal echter niet in één keer voelbaar zijn voor de bedrijven. Het PRUP op zich heeft namelijk weinig tot geen directe gevolgen op het effectieve land(bouw)gebruik in het projectgebied. Landbouw wordt weliswaar zonevremd, maar landbouwgebruik blijft wel mogelijk binnen de nieuwe bestemmingen natuur of ontginning.

Anderzijds creëert een bestemmingswijziging juridische onzekerheid voor de toekomst en impliceert deze bestemmingswijziging ook dat er in de toekomst geen ruimte meer is voor landbouw binnen de bestemmingen natuur en ontginning. Echter, om op terrein concreet uitvoering te geven aan de bestemmingswijzigingen van landbouw naar natuur of landbouw naar ontginning is een wijziging van de eigendoms- en/of gebruikssituatie nodig.

Concreet zullen de gebieden Koemook Oost, Koemook Zuid, Harde Putten en de vervangende ontginningsgebieden Noord en Zuid of Zuid', op (lange) termijn worden vrijgemaakt van landbouwgebruik. Om de continuïteit van de bedrijfsvoering te kunnen verzekeren is het nodig om de betrokken bedrijven alternatieve landbouwpercelen aan te bieden of op een andere manier het verlies van oppervlakte te compenseren.

## 5 INSTRUMENTENAFWEGING

Het uitvoeringsbesluit landinrichting voorziet een instrumentenafweging bij de inzet van instrumenten uit het decreet landinrichting en de opmaak van een inrichtingsnota. In deze instrumentenafweging wordt, in vijf stappen, getoetst of de instrumenten, die kunnen worden gebruikt voor inrichting, verwerving of beheer, passend zijn voor de uitvoering van dit project.

In deze nota Landbouw worden enkel instrumenten voor grondverwerving, grondmobiliteit en flankering van landbouw meegenomen in de instrumentenafweging. De provincie is namelijk geen initiatiefnemer voor de inrichting en beheer van (plan) gebieden binnen Kempense Meren II.

### 5.1 STAPPENPLAN ALGEMEEN

De instrumentenafweging doorloopt vijf stappen in een bepaalde volgorde:

- Stap 1: Het definiëren van het beoogde resultaat in termen van tijdige, kwaliteitsvolle en duurzame realisatie;  
*Doel van deze handeling is te bepalen of de inzet van instrumenten voor dwingende verwerving nodig zijn om tot het beoogde resultaat te komen.*
- Stap 2: De mogelijke toepassing van de instrumenten voor grondverwerving, grondmobiliteit en flankering waarmee het beoogde resultaat kan worden bereikt, wordt onderzocht. Ook de toepassing van andere instrumenten dan de instrumenten vermeld in deel 2 van het landinrichtingsdecreet van 28 maart 2014, die mogelijk zijn op grond van andere Vlaamse regelgeving, wordt mee onderzocht;  
*Doel van deze handeling is een overzicht te bieden van de mogelijke instrumenten die kunnen worden ingezet.*
- Stap 3: De mogelijke combinaties van in te zetten instrumenten voor grondverwerving, grondmobiliteit en flankering worden verder afgewogen op basis van vier criteria. Deze criteria zijn de tijdige realisatie, de kwaliteitsvolle realisatie, de duurzame realisatie en het draagvlak voor de inzet van die instrumenten;  
*Het resultaat van deze afweging is een overzicht van werkbare instrumenten of combinaties van instrumenten die kunnen worden ingezet.*
- Stap 4: De werkbare combinaties van in te zetten instrumenten voor grondverwerving, grondmobiliteit en flankering, worden financieel afgewogen op basis van de kostprijs voor de overheid;  
*Het resultaat van deze afweging is een optimale combinatie van in te zetten instrumenten voor grondverwerving, grondmobiliteit en flankering.*

Stap 5: De optimale combinatie van in te zetten instrumenten voor grondverwerving, grondmobiliteit en flankering wordt vergeleken met de totale kostprijs voor de overheid bij verwerving;  
*Uit deze afweging kan blijken dat dwingende verwerving door de overheid nodig is, waarna handeling 2° wordt hernomen.*

## 5.2 STAP 1: HET BEOOGDE RESULTAAT

“Het resultaat dat wordt beoogd, wordt gedefinieerd in termen van tijdige, kwaliteitsvolle en duurzame realisatie, eventueel gefaseerd in tijd en ruimte.”

Een inrichtingsnota kan worden beschouwd als een complementair instrument aan het PRUP op vlak van uitvoering en realisatie van de achterliggende visie van het PRUP op terrein. Zoals in de inleiding van deze nota Landbouw reeds vermeld, heeft de inrichtingsnota Kempense Meren II als concrete doelstelling om instrumenten te ontsluiten die door de initiatiefnemer (of partners) kunnen worden ingezet om de eigendoms- en/of gebruikssituatie binnen het projectgebied, indien nodig, te wijzigen en de impact daarvan op landbouw te flankeren.

Het beoogde resultaat wordt algemeen als volgt gedefinieerd: door de inzet van instrumenten binnen het projectgebied, kan de eigendoms- en/of gebruikssituatie worden gewijzigd conform de visie van het PRUP Kempense Meren II en de impact van deze gewijzigde eigendoms- en gebruikssituatie op de aanwezige landbouw geflankeerd worden.

Hieronder wordt dit beoogde resultaat gedefinieerd in termen van tijdigheid, kwaliteit en duurzaamheid.

### 5.2.1 Tijdigheid

De tijdigheid van het beoogde resultaat is inherent gekoppeld aan het vrijmaken van bepaalde gebieden van landbouwgebruik afhankelijk van de timing van de realisatie natuurdoelen of de aansnijding van het ontginningsgebied.

Om de natuurdoelstellingen te realiseren is het wenselijk dat het landbouwgebruik in Koemook Oost op korte termijn wordt stopgezet zodat er op deze gronden geen bemesting meer plaatsvindt om verrijking van de natuur in de kern van de Koemook te voorkomen én dat deze gronden een bufferfunctie krijgen door ze te bebossen. Het landbouwgebruik in Koemook Zuid betreft een huiskavel, dit gebruik kan gefaseerd worden stopgezet tussen 2020 en 2040. In 2050 moeten de doelen binnen SBZ-H gerealiseerd zijn. Voor het plangebied Harde Putten wordt momenteel een meer concrete timing uitgewerkt, deze is afhankelijk van het habitatype dat er geplaatst wordt. Het landbouwgebruik in dit plangebied is echter minder intensief en beperkt in oppervlakte.

Het is op dit ogenblik nog onduidelijk wanneer en in welke volgorde de alternatieve ontginningsgebieden worden aangesneden. Eens een ontginningsgebied wordt aangesneden duurt het ongeveer 40 jaar voordat het

gebied volledig is ontgonnen. Hierdoor zijn er heel wat mogelijkheden om concrete afspraken te maken inzake fasering tussen de ontginningsector en de betrokken landbouwergebruiker.

De tijdigheid van het beoogde resultaat is dus verschillend afhankelijk van het plangebied en het eindgebruik natuur of ontginning.

Voor de betrokken landbouwbedrijven is het echter zeer belangrijk om op korte termijn duidelijkheid te krijgen over het toekomstig grondgebruik, mogelijkheden van fasering en inzet van instrumenten voor grondverwerving, grondmobiliteit en flankering. In eerste instantie om correcte en volledige bedrijfseconomische berekeningen te kunnen maken over de gevolgen van het project. En om in een volgende fase te kunnen beslissen welke richting ze met hun bedrijf uit willen.

### **5.2.2 Kwaliteitsvol**

Het resultaat is kwaliteitsvol wanneer de huidige bedrijfsvoering van de betrokken bedrijven ook na het PRUP en na het wijzigen van de eigendoms-/gebruikssituatie op dezelfde manier kan worden verdergezet op alternatieve landbouwgronden of eventueel op een alternatieve bedrijfslocatie. Dit betekent dat de huidige economische bedrijfsomvang, het bedrijfstype, het teeltplan, de oppervlakte huis- en veldkavel, de grond- en locatie gebondenheid, de juridische zekerheid, de mogelijkheden tot bedrijfsopvolging, de verbredingactiviteiten en de toekomstperspectieven hetzelfde blijven.

### **5.2.3 Duurzaam**

Het resultaat is duurzaam als er rekening wordt gehouden met ecologische, economische en sociale aspecten van de (toekomstige) eigendoms- en gebruikssituatie in relatie tot de bestemming. Dit geldt uiteraard voor de plangebieden waarin een bestemmingswijziging gebeurt maar ook voor de zones waarin het alternatief voor de landbouwbedrijven wordt voorzien.

## 5.3 STAP 2: MOGELIJKE INSTRUMENTEN

“De mogelijke toepassing van de instrumenten voor grondverwerving, grondmobiliteit en flankering waarmee het beoogde resultaat kan bereikt worden, wordt onderzocht. Ook de toepassing van andere instrumenten dan de instrumenten, vermeld in deel 2 van het landinrichtingsdecreet, die mogelijk zijn op grond van andere Vlaamse regelgeving, wordt mee onderzocht.”

De initiatiefnemer van de inrichtingsnota focust op vrijmaken van de plangebieden van landbouwgebruik in functie van de nieuwe bestemming natuur of ontginning én het bieden van oplossingen aan (flankeren van) de betrokken landbouwbedrijven. Er worden geen instrumenten voor inrichting en/of beheer van bijvoorbeeld de natuurgebieden middels de inrichtingsnota ontsloten.

Wanneer het PRUP van kracht wordt worden tegelijkertijd vier instrumenten voor plancompensatie ontsloten, namelijk planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikerscompensatie. De laatste twee instrumenten voorzien een vergoeding voor eigenaars of gebruikers die schade ondervinden door de bestemmingswijziging van landbouw naar natuur. Ze dragen echter niet actief bij aan het wijzigen van de eigendoms- of gebruikssituatie en ze voorzien ook geen kwaliteitsvolle oplossing voor de betrokken landbouwers. Deze instrumenten worden daarom hieronder niet verder besproken, voor meer informatie over deze instrumenten wordt verwezen naar Bijlage I: Instrumenten bij planologische wijzigingen. In de financiële afweging van de instrumentensets in stap 4, deel **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**, worden deze instrumenten wel meegenomen.

Hieronder worden eerst de instrumenten voor grondverwerving besproken, daarna de instrumenten voor grondmobiliteit en tenslotte de andere relevante instrumenten (uit het landinrichtingsdecreet). Per instrument wordt algemeen beschreven wat het instrument inhoudt, wat het doel is en aan welke voorwaarden moet worden voldaan om het instrument in te zetten. Daarna wordt er beoordeeld of het instrument inzetbaar is binnen het projectgebied, als dit het geval is dan wordt het instrument getoetst aan de drie criteria tijdigheid, kwaliteit en duurzaamheid. Per criterium wordt geconcludeerd of het instrument eraan voldoet, niet voldoet of voldoet mits voorwaarden.

Tenslotte worden alle weerhouden instrumenten samengevat in een tabel, deze samenvatting vormt de basis voor de samenstelling van de instrumentensets die in stap 3 worden beschreven en verder afgewogen.

### 5.3.1 Instrumenten voor grondverwerving

#### Lokale grondenbank (Flankerend beleid IHD PAS)

Een lokale grondenbank (LGB) wordt opgericht om eigenaars en gebruikers van gronden in een overheidsproject een alternatief aan te bieden in de vorm van een nieuwe eigendom of een nieuw gebruiksgoed. Daardoor lijdt de benadeelde eigenaar of gebruiker nauwelijks economisch verlies.

VLM beschikt momenteel over budgetten voor flankerend beleid IHD-PAS. Deze budgetten zijn onder andere voorzien voor het aanbieden van ruilgronden aan landbouwers die momenteel gronden gebruiken in SBZ-H.

Toepasbaarheid Kempense Meren II:

Plangebieden Koemook Zuid en Harde Putten zijn gelegen binnen SBZ-H, er kan daarom maximaal 50,02 ha ruilgrond worden aangeworven middels de lokale grondenbank flankerend beleid IHD.

Deze lokale grondenbank wordt daarom momenteel al ingezet in functie van het lopende planinitiatief Kempense Meren II.

Criteria	Argumentatie	Conclusie
Tijdig	LGB flankerend beleid IHD is reeds inzetbaar Ruilgrond realiseert een wijziging van eigendoms- en gebruikssituatie en biedt tegelijkertijd een nieuwe eigendom of een nieuw gebruiksgoed aan aan de betrokken eigenaar en gebruiker	Voldaan
Kwaliteitsvol	In Koemook Zuid is 32,5 ha huiskavel betrokken. Het aanbieden van ruilgrond kan het verlies van huiskavel niet volledig compenseren, tenzij deze ruilgrond aan de bedrijfszetel grenst. De huidige bedrijfsvoering kan daardoor, zeer waarschijnlijk, niet op dezelfde manier worden voortgezet. Voor de landbouwers betrokken met een veldkavel kan er wel een kwaliteitsvol alternatief worden aangeboden.	Deels voldaan
Duurzaam	Het ruilen van gronden stemt de eigendoms- en gebruikssituatie duurzaam af op de bestemming. De percelen in Koemook Zuid en Harde Putten worden eigendom van de Vlaamse overheid en de landbouwer krijgt een alternatief perceel gelegen in een agrarische bestemming.	Voldaan

Tabel 15 Bijdrage van het instrument lokale grondenbank LGB FB IHD aan het beoogde resultaat in plangebieden Koemook Zuid en Harde Putten

Zoals in deel 4.3 vermeld zal er minimaal 177,77 ha en maximaal 249,96 ha landbouwgrond verdwijnen binnen het projectgebied. Om voor deze volledige oppervlakte ruilgrond te verwerven dient er een aanvullende lokale grondenbank te worden opgericht voor Kempense Meren II middels een overeenkomst tussen de VLM en de initiatiefnemer (of partners). Een belangrijke randvoorwaarde bij de oprichting van deze aanvullende lokale grondenbank specifiek voor Kempense Meren II, is het vinden van een partner die voor de financiering kan instaan.

Criteria	Argumentatie	Conclusie
Tijdig	Ruilgrond realiseert een wijziging van eigendoms- en gebruikssituatie en biedt tegelijkertijd een nieuwe eigendom of een nieuw gebruiksgoed aan aan de betrokken eigenaar en gebruiker Er is momenteel geen partij die voor de financiering wil instaan	Voldaan, onder voorwaarde van financiering
Kwaliteitsvol	In het projectgebied zijn huiskavels betrokken. De oppervlakte huiskavel kan niet worden behouden door enkel de in inzet van deze LGB. De huidige bedrijfsvoering kan daardoor niet op dezelfde manier worden voortgezet. Voor de landbouwers betrokken met een veldkavel kan er wel een kwaliteitsvol alternatief worden aangeboden	Deels voldaan
Duurzaam	Het ruilen van gronden stemt de eigendoms- en gebruikssituatie duurzaam af op de bestemming. De landbouwer krijgt een alternatief perceel gelegen in een agrarische bestemming.	Voldaan

Tabel 16: Bijdrage van het instrument lokale grondenbank aan het beoogde resultaat in het projectgebied

## Recht van voorkeur

Het recht van voorkeur voor de Vlaamse Grondenbank vloeit voort uit het decreet betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en is van toepassing in heel Vlaanderen. Wanneer een administratieve overheid van het Vlaamse Gewest een onroerend goed wenst te verkopen, dient eerst het recht van voorkeur aan de Vlaamse grondenbank aangeboden te worden. Het recht van voorkeur moet aangeboden worden bij de verkoop van onroerende goederen die liggen in een gebied dat valt onder de categorie 'recreatie', 'landbouw', 'bos', 'overig groen', 'reservaat en natuur', 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen' of 'ontginning en waterwinning'. De Vlaamse Grondenbank gebruikt de gronden die middels het recht van voorkeur worden aangekocht om een grondreserve aan te leggen in functie van het realiseren van projecten van de Vlaamse Overheid of als ruilgrond voor landbouwers.

### Toepasbaarheid Kempense Meren II:

Binnen het projectgebied zijn er weinig eigendommen van administratieve overheden van het Vlaamse Gewest gelegen. Echter, in functie van het verwerven van ruilgronden voor betrokken gebruikers en/of eigenaars kan dit recht van voorkeur wel opportuniteiten bieden buiten het projectgebied. Uiteraard zal er dan vooral ingezet worden op het verwerven van percelen in landbouwbestemming die vervolgens als ruilgrond kunnen worden gebruikt voor bedrijven die met een veldkavel betrokken zijn, bijvoorbeeld in plangebied Koemook Oost of Harde Putten. Dit instrument is complementair met het instrument lokale grondenbank.



Criteria	Argumentatie	Conclusie
Tijdig	Ruilgrond realiseert een wijziging van eigendoms- en gebruikssituatie en biedt tegelijkertijd een nieuwe eigendom of een nieuw gebruiksgoed aan aan de betrokken eigenaar en gebruiker Het recht van voorkeur is reeds van toepassing	Voldaan
Kwaliteitsvol	In het projectgebied zijn huiskavels betrokken. De oppervlakte huiskavel kan niet worden behouden door enkel de inzet van ruilgronden. De huidige bedrijfsvoering kan daardoor niet op dezelfde manier worden voortgezet. Voor de landbouwers betrokken met een veldkavel kan er wel een kwaliteitsvol alternatief worden aangeboden	Deels voldaan
Duurzaam	Instrument kan worden ingezet voor de verwerving van ruilgrond Het ruilen van gronden stemt de eigendoms- en gebruikssituatie duurzaam af op de bestemming. De landbouwer krijgt een alternatief perceel gelegen in een agrarische bestemming.	Voldaan

Tabel 17: Bijdrage van het instrument recht van voorkeur aan het beoogde resultaat in het projectgebied

### Projectmatig recht van voorkoop

Het recht van voorkoop is een wettelijk recht dat de Vlaamse Overheid de mogelijkheid geeft om gronden en gebouwen die verkocht worden, bij voorrang op de kandidaat-koper aan te kopen, voor dezelfde prijs en onder dezelfde voorwaarden. Om het doel van een project te realiseren kan een projectmatig recht van voorkoop worden ingesteld. Het recht van voorkoop is van toepassing bij de verkoop van onroerende goederen die liggen binnen een perimeter die wordt aangeduid in de inrichtingsnota. Wanneer de Vlaamse Grondenbank het recht van voorkoop uitoefent kan er een grondreserve worden opgebouwd die kan worden ingezet worden om projecten te realiseren.

Toepassing Kempense Meren II:

Het instellen van een projectmatig recht van voorkoop binnen het projectgebied of een ruimere perimeter maakt het mogelijk om op aankoopopportunities in te spelen wanneer het betreffende perceel niet kan worden aangekocht middels andere beschikbare instrumenten; in der minne via de lokale grondenbank, middels het recht van voorkeur of het recht van voorkoop natuur.

Het instellen van een recht van voorkoop geeft de mogelijkheid om gronden aan te kopen die als ruilgrond kunnen worden ingezet. Dit instrument is daardoor complementair met het instrument lokale grondenbank. Voorwaarde bij de inzet van dit instrument is het vinden van een partner die voor de financiering kan instaan.

Criteria	Argumentatie	Conclusie
Tijdig	Het recht van voorkoop kan tijdig worden ingezet; vanaf de vaststelling van de inrichtingsnota. Hoe eerder het RVV van kracht wordt hoe groter de kans dat er voldoende grondreserve kan worden opgebouwd. De grondreserve kan worden ingezet als ruilgrond. Ruilgrond realiseert een wijziging van eigendoms- en gebruikssituatie en biedt tegelijkertijd een nieuwe eigendom of een nieuw gebruiksgoed aan aan de betrokken eigenaar en gebruiker Er is momenteel geen partner die voor de financiering wil instaan	Voldaan, onder voorwaarde van financiering
Kwaliteitsvol	In het projectgebied zijn huiskavels betrokken. De oppervlakte huiskavel kan niet worden behouden door enkel de inzet van ruilgrond. De huidige bedrijfsvoering kan daardoor niet op dezelfde manier worden voortgezet. Voor de landbouwers betrokken met een veldkavel kan er wel een kwaliteitsvol alternatief worden aangeboden	Deels voldaan
Duurzaam	Instrument kan worden ingezet voor de verwerving van ruilgrond Het ruilen van gronden stemt de eigendoms- en gebruikssituatie duurzaam af op de bestemming. De landbouwer krijgt een alternatief perceel gelegen in een agrarische bestemming.	Voldaan

Tabel 18: Bijdrage van het instrument projectmatig recht van voorkoop aan het beoogde resultaat in het projectgebied

## Recht van voorkoop natuur

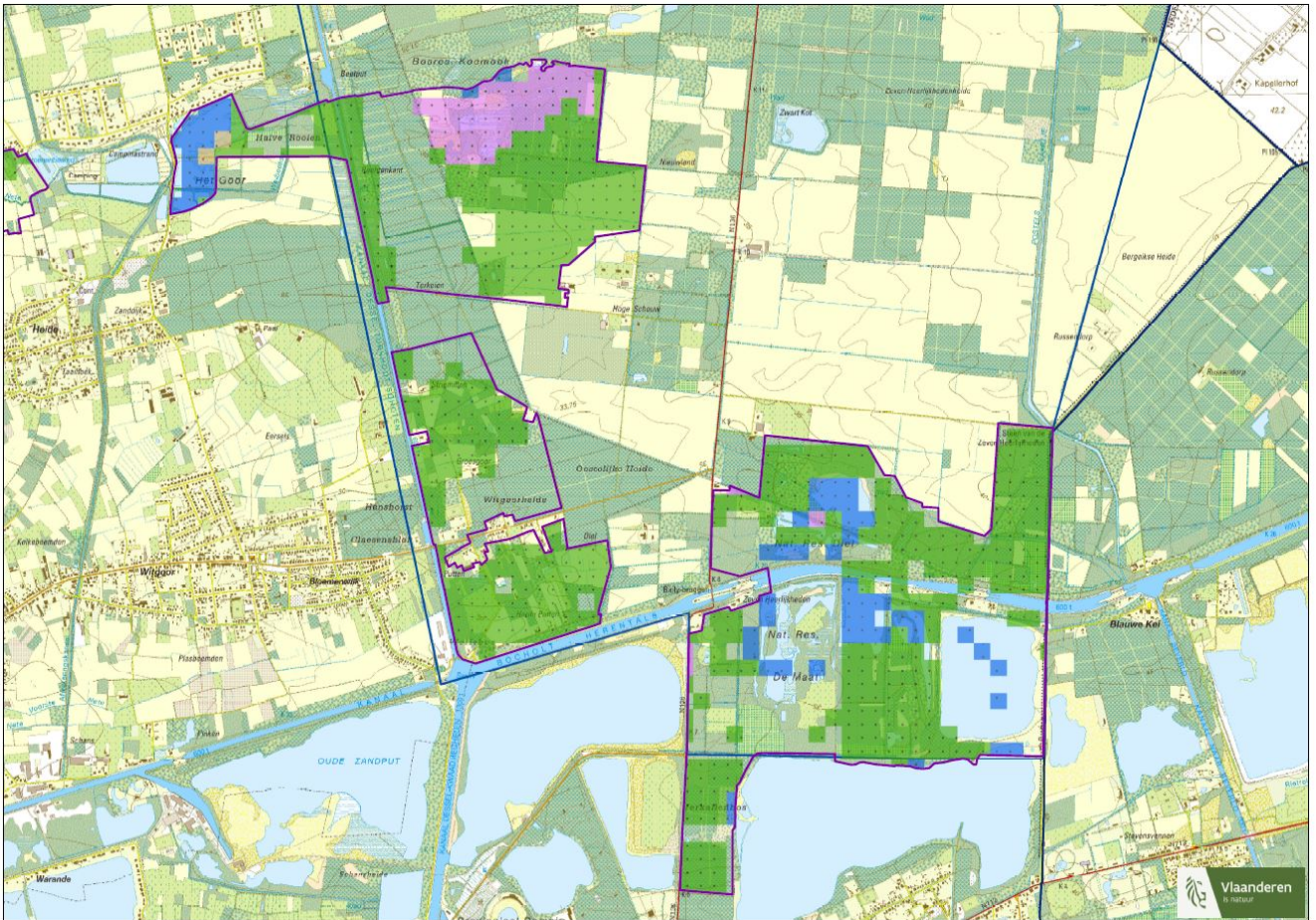
De Vlaamse Grondenbank kan een recht van voorkoop hebben bij verkoop van onroerende goederen die liggen in bijvoorbeeld:

- de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingen, aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, gelegen binnen de speciale beschermingszones
- een zoekzone in functie van de realisatie van Europese natuurdoelen. Deze zoekzones worden afgebakend binnen de managementplannen van ANB. Van zodra een dergelijke zoekzone is afgebakend wordt het voorkooprecht dat conform het punt 1 bestaat, opgeheven binnen de speciale beschermingszone of –zones in kwestie.

Toepasbaarheid Kempense Meren II:

Het recht van voorkoop natuur is momenteel zeer beperkt van toepassing op landbouwgronden binnen het projectgebied. In Koemook Zuid is dit recht van voorkoop op één perceel, dat deels in natuurbestemming ligt, van toepassing. Plangebied Harde Putten is volledig in landbouwbestemming gelegen, het recht van voorkoop natuur is daar momenteel niet van toepassing.

Wanneer de zoekzones binnen Koemook Zuid en Harde Putten in de toekomst worden afgebakend is het recht van voorkoop natuur daar van toepassing, zie Figuur 1.



Figuur 1: ontwerp van Zoekzones binnen SBZ-H (groen=bos, paars=heide, blauw=open water en bruin=kleine zegge)

Het instrument, recht van voorkoop natuur, is niet geschikt om ruilgronden te verwerven voor betrokken landbouwers omdat het enkel gronden kan aankopen in functie van de inrichting voor natuur. Dit instrument wordt daarom niet getoetst aan het beoogde resultaat en ook niet verder meegenomen in de instrumentafweging.

### 5.3.2 Instrumenten grondmobiliteit

#### Vrijwillige herverkaveling

Vrijwillige herverkaveling is de schriftelijke overeenkomst tussen alle eigenaars en gebruikers van minstens twee percelen, waarin ze overeenkomen de onroerende zaken die aan hen toebehoren, samen te voegen, het resulterende geheel op bepaalde wijze te herverkavelen en onder elkaar bij akte te verdelen.

Toepassing Kempense Meren II:

Gezien het intensieve landbouwgebruik in het projectgebied en de betrokkenheid van meerdere huiskavels in de plangebieden lijkt herverkaveling een geschikt instrument om toekomstige bestemming en toekomstig ruimtegebruik op elkaar af te stemmen. Daarbij wordt de impact van de inname van landbouwgronden voor ontginning en natuur verdeeld over meerdere landbouwbedrijven en mildert dit de directe impact op het beperkt aantal bedrijven die anders rechtstreeks worden getroffen door een bestemmingswijziging, zie deel 4.2 en 4.3. Zeker voor de drie meest betrokken bedrijven kan herverkaveling een herschikking van percelen en daardoor een behoud van totale oppervlakte huiskavel realiseren. Daartoe kunnen, mits toestemming, de eigendommen van de overheid, de ontginningssector, de landbouwbedrijven en de particuliere eigenaars worden meegenomen. Ook de plangebieden waar bos wordt omgezet naar landbouw kunnen worden meegenomen in een herverkavelingsoefening. Deze “nieuwe landbouwpercelen” kunnen bijdragen aan het behoud van huiskaveloppervlakte van de drie meest betrokken bedrijven. Zoals hierboven besproken is de herverkaveling vrijwillig. Alle eigenaars én gebruikers moeten schriftelijk overeenstemming bereiken over de herverkaveling. Het is evident dat een kleiner aantal eigenaars en gebruikers de kans op een voor iedereen aanvaardbare herverkaveling vergroot. In het projectgebied zouden ook eigenaars die niet direct een belang hebben bij de herverkaveling, zoals particulieren, moeten worden betrokken om een zo goed mogelijk resultaat te behalen. Het is echter niet evident om op vrijwillige basis een herverkaveling uit te werken als niet alle betrokkenen een direct belang hebben.

Criteria	Argumentatie	Conclusie
Tijdig	Het instrument kan tijdig worden ingezet; vanaf de vaststelling van de inrichtingsnota	Voldaan
Kwaliteitsvol	Het vrijwillige karakter van dit instrument maakt het onzeker of alle relevante eigenaars én gebruikers zullen deelnemen aan de herverkaveling. Dit geeft weinig zekerheid voor een kwaliteitsvol resultaat voor alle betrokkenen	Niet voldaan
Duurzaam	Het vrijwillige karakter van dit instrument geeft weinig zekerheid voor een duurzaam resultaat op alle vlakken	Niet voldaan

Tabel 19: Bijdrage van het instrument vrijwillige herverkaveling aan het beoogde resultaat in het projectgebied

#### Herverkaveling uit kracht van wet

Om het doel van een project te realiseren kan de landcommissie overgaan tot herverkaveling uit kracht van wet van de gebieden, aangeduid in de inrichtingsnota. Herverkaveling beoogt een optimaler grondgebruik

mogelijk te maken door een herschikking van de percelen en eventueel een aanpassing van het openbaar domein. De landcommissie voert de herverkaveling uit kracht van wet uit en maakt een herverkavelingsplan op. Ze doorloopt daarbij een heel aantal stappen zoals bijvoorbeeld het bepalen van de inbreng, het bepalen van de ruilwaarde en de gebruikswaarde van de betrokken percelen, het bepalen van de toedeling en het bepalen van de financiële regeling. De landcommissie houdt ook een raadpleging van rechthebbenden over deze inbreng, toedeling en financiële regeling.

De toewijzing van de nieuwe percelen aan een eigenaar en een gebruiker gebeurt op zodanige wijze dat de respectievelijke totale ruil- of gebruikswaarde van de nieuwe percelen (toedeling) gelijk is aan de totale ruil- of gebruikswaarde van de vroegere percelen (inbreng). De over- of onderbedeling van gronden aan een eigenaar of gebruiker mag de vijf procent van de totale ruil- of gebruikswaarde van zijn vroegere percelen niet overschrijden, tenzij daarvoor toestemming wordt gegeven. Het verschil tussen de totale ruil- en gebruikswaarde van de nieuwe percelen in het blok en de totale ruil- en gebruikswaarde van de vroegere percelen in het blok komt ten goede of ten laste van de administratieve overheid die instaat voor de financiering van de herverkaveling.

#### Toepassing Kempense Meren II:

Gezien het intensieve landbouwgebruik in het projectgebied en de betrokkenheid van meerdere huiskavels in de plangebieden lijkt herverkaveling een geschikt instrument om toekomstige bestemming en toekomstig ruimtegebruik op elkaar af te stemmen. Daarbij wordt de impact van de inname van landbouwgronden voor ontginning en natuur verdeeld over meerdere landbouwbedrijven en mildert dit de directe impact op het beperkt aantal bedrijven die anders rechtstreeks worden getroffen door een bestemmingswijziging, zie deel 4.2 en 4.3. Zeker voor de drie meest betrokken bedrijven kan herverkaveling een herschikking van percelen en daardoor een behoud van totale oppervlakte huiskavel realiseren. Daartoe kunnen de eigendommen van de overheid, de ontginningssector, de landbouwbedrijven en de particuliere eigenaars in de herverkaveling worden meegenomen. De overheid heeft momenteel een beperkte oppervlakte grond in eigendom, echter door de inzet van de grondenbank flankerend beleid IHD kan er een grondreserve worden opgebouwd. Ook de plangebieden waar bos wordt omgezet naar landbouw kunnen worden meegenomen in een herverkavelingsoefening. Deze "nieuwe landbouwpercelen" kunnen bijdragen aan het behoud van huiskaveloppervlakte van de drie meest betrokken bedrijven.

Zoals hierboven beschreven handelt het instrument uit kracht van wet maar zijn er ook raadplegingen van eigenaars en gebruikers voorzien evenals beroepsprocedures. De landcommissie werkt een herverkaveling steeds in nauw overleg met de betrokken eigenaars en gebruikers uit. Het instrument voorziet echter wel de mogelijkheid om uit kracht van wet te handelen. Zo kunnen ook de eigenaars en gebruikers in de herverkaveling worden betrokken die zelf geen direct belang hebben bij de herverkaveling maar wel een bijdrage kunnen leveren aan een oplossing voor landbouw op gebiedsniveau.

De provincie Antwerpen onderzoekt momenteel de mogelijkheden om de inzet van dit instrument te financieren.



Criteria	Argumentatie	Conclusie
Tijdig	Het instrument kan tijdig worden ingezet; vanaf de vaststelling van de inrichtingsnota	Voldaan
Kwaliteitsvol	De herverkaveling streeft het behoud van (huiskavel) oppervlakte na van de meest betrokken bedrijven. Door de inbreng van de overheid (ruilgrond) kan er voor veldkavels ook een alternatief worden geboden	Voldaan, mits inbreng grondreserve overheid
Duurzaam	Eigendom en gebruik kan middels herverkaveling uit kracht van wet tot op perceelsniveau worden afgestemd op de nieuwe bestemmingen	Voldaan

Tabel 20: Bijdrage van het instrument herverkaveling uit kracht van wet aan het beoogde resultaat in het projectgebied

### Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil

Herverkaveling uit kracht van wet zoals hierboven beschreven kan gepaard gaan met een planologische ruil waarbij de bestemmingsgebieden van kracht in de ruimtelijke ordening en de betrokken eigenaars en gebruikers gelijktijdig worden omgewisseld. Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil beoogt een optimaler en evenwichtiger grondgebruik. De instantie die instaat voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan, in dit geval de provincie Antwerpen, bepaalt het gebied binnen het plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan dat in aanmerking komt voor een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil. Voor dat gebied bepaalt de landcommissie het blok en de lijst van de vroegere percelen en van rechthebbenden conform herverkaveling uit kracht van wet.

Om de omwisseling van eigenaars en gebruikers uit kracht van wet te realiseren, maakt de landcommissie voor de percelen die binnen het blok liggen een grondruilplan op.

Het grondruilplan wordt gelijktijdig met het provinciaal uitvoeringsplan opgemaakt en wordt tegelijk met het ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen aan de procedureregels voor het opmaken van dat uitvoeringsplan. De provincieraad stelt tegelijk met de voorlopige vaststelling van het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan het grondruilplan voorlopig vast. De provincieraad stelt tegelijk met de definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan het grondruilplan definitief vast.

#### Toepassing Kempense Meren II:

Gezien het intensieve landbouwgebruik in het projectgebied en de betrokkenheid van meerdere huiskavels in de plangebieden lijkt herverkaveling een geschikt instrument om toekomstige bestemming en toekomstig ruimtegebruik op elkaar af te stemmen. Daarbij wordt de impact van de inname van landbouwgronden voor ontginning en natuur verdeeld over meerdere landbouwbedrijven en mildert dit de directe impact op het beperkt aantal bedrijven die anders rechtstreeks worden getroffen door een bestemmingswijziging, zie deel 4.2 en 4.3. Zeker voor de drie meest betrokken bedrijven kan herverkaveling een herschikking van percelen en daardoor een behoud van totale oppervlakte huiskavel realiseren. Daartoe kunnen de eigendommen van de overheid, de ontginningsector, de landbouwbedrijven en de particuliere eigenaars in de herverkaveling

worden meegenomen. De overheid heeft momenteel een beperkte oppervlakte grond in eigendom, echter door de inzet van de grondenbank flankerend beleid IHD kan er een grondreserve worden opgebouwd. Ook de plangebieden waar bos wordt omgezet naar landbouw kunnen worden meegenomen in een herverkavelingsoefening. Deze “nieuwe landbouwpercelen” kunnen bijdragen aan het behoud van huiskaveloppervlakte van de drie meest betrokken bedrijven.

Zoals hierboven beschreven handelt het instrument uit kracht van wet maar zijn er ook raadplegingen van eigenaars en gebruikers voorzien evenals beroepsprocedures. De landcommissie werkt een herverkaveling steeds in nauw overleg met de betrokken eigenaars en gebruikers uit. Het instrument voorziet echter wel de mogelijkheid om uit kracht van wet te handelen. Zo kunnen ook de eigenaars en gebruikers in de herverkaveling worden betrokken die zelf geen direct belang hebben bij de herverkaveling maar wel een bijdrage kunnen leveren aan een oplossing voor landbouw op gebiedsniveau.

Daarbij kan door de opmaak van het grondruilplan tevens de financiële verrekening gebeuren, er hoeven dan na vaststelling van het PRUP geen planbaten, planschade, gebruikerscompensatie en kapitaalschade te worden betaald/geïnd (zie Bijlage I: Instrumenten bij planologische wijzigingen). Op deze manier wordt er door de inzet van één instrument op het moment waarop het PRUP definitief wordt vastgesteld door de provincieraad in één beweging duidelijkheid gecreëerd worden voor alle betrokken eigenaars en gebruikers.

De provincie Antwerpen onderzoekt momenteel de mogelijkheden om de inzet van dit instrument te financieren.

Criteria	Argumentatie	Conclusie
Tijdig	Het instrument kan tijdig worden ingezet; vanaf de vaststelling van de inrichtingsnota De herverkaveling is tevens gekoppeld aan het PRUP waardoor de eigendoms- en gebruikssituatie wijzigt tegelijkertijd met de bestemming	Voldaan
Kwaliteitsvol	De herverkaveling streeft het behoud van (huiskavel) oppervlakte na van de meest betrokken bedrijven. Door de inbreng van de overheid (ruilgrond) kan er voor veldkavels ook een alternatief worden geboden	Voldaan, mits inbreng grondreserve overheid
Duurzaam	Eigendom en gebruik kan middels herverkaveling uit kracht van wet tot op perceelsniveau worden afgestemd op de nieuwe bestemmingen tegelijkertijd vindt de financiële afrekening plaats	Voldaan

Tabel 21: Bijdrage van het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil aan het beoogde resultaat in het projectgebied

## Gebruiksruil

In een herverkaveling die in uitvoering is uit kracht van wet, kan versneld een gebruiksruil worden doorgevoerd. De daaropvolgende herverkaveling uit kracht van wet omvat minstens de percelen die betrokken zijn bij de gebruiksruil. De gebruiksruil wijzigt op geen manier de rechten en verplichtingen van de pachters en verpachters onderling en maakt geen onderpacht noch pachtoverdracht uit. De landcommissie voert de gebruiksruil uit en maakt daartoe een gebruiksruilplan op. Gebruiksruil kan enkel gevolgd worden



door een herverkaveling uit kracht van wet en niet door een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil.

Het gebruiksruiplan wordt zo opgemaakt dat aan iedere gebruiker zo veel mogelijk gronden met dezelfde oppervlakte en die geschikt zijn voor hetzelfde grondgebruik worden toegewezen. De totale oppervlakte van de aan de gebruiker toebedeelde kavels mag niet meer dan vijf procent kleiner zijn dan de totale oppervlakte van zijn vroegere kavels, behalve als hij daar schriftelijke toestemming voor verleent.

Toepassing Kempense Meren II:

Herverkaveling uit kracht van wet is een instrument dat zoals hierboven beschreven wordt weerhouden in de instrumentenafweging. Ook fasering werd reeds als instrument aangehaald.

Een gebruiksrui kan deze twee instrumenten combineren voorafgaand aan de effectieve herverkaveling uit kracht van wet en kan daarmee sneller duidelijkheid geven aan de gebruikers op terrein. Bijvoorbeeld wanneer de herverkaveling interfereert met de bedrijfsvoering van de landbouwers (zaaien, oogsten etc) kan een gebruiksrui sneller toegang geven tot de nieuwe gebruikspcelen.

Criteria	Argumentatie	Conclusie
Tijdig	Het instrument kan tijdig worden ingezet; vanaf de vaststelling van de inrichtingsnota en zelfs nog voordat de effectieve herverkaveling uit kracht van wet (met planologische ruil) plaatsvindt	Voldaan
Kwaliteitsvol	De gebruiksrui streeft het behoud van (huiskavel) oppervlakte na van de meest betrokken bedrijven. Door de inbreng van de overheid (ruilgrond) kan er voor veldkavels ook een alternatief worden geboden	Voldaan, mits inbreng grondreserve overheid
Duurzaam	Door de combinatie van gebruiksrui en herverkaveling uit kracht van wet worden gebruik en eigendom tot op perceelsniveau afgestemd op de nieuwe bestemmingen	Voldaan

Tabel 22: Bijdrage van het instrument gebruiksrui aan het beoogde resultaat in het projectgebied

### 5.3.3 Andere relevante instrumenten uit het decreet Landinrichting

#### Vergoedingen lokale grondenbank

Om de werking van een lokale grondenbank te ondersteunen kan de Vlaamse grondenbank vergoedingen toekennen aan eigenaars en/of gebruikers. Dat gebeurt altijd op vraag van een initiatief nemende overheid van een project dat een grote weerslag heeft op de open ruimte en het gebruik ervan. Voorwaarde voor de inzet van deze vergoedingen is dat er sprake is van een dwingende verwerving (onteigening) van een zone binnen het project.

Er zijn drie soorten vergoedingen bij lokale grondenbanken:

1. De vergoeding gericht aan de eigenaars. Er kan een extra vergoeding aan eigenaars gegeven worden die hun gronden aan de Vlaamse grondenbank verkopen.
2. De vergoeding gericht op de gebruikers. Die krijgen een vergoeding voor het stopzetten van het gebruik.
3. De pachtaanvaardingsvergoeding. Eigenaars ontvangen een vergoeding om een pachter op hun gronden te aanvaarden.

Toepassing Kempense Meren II:

Er is momenteel geen sprake van een dwingende verwerving in het projectgebied. Het is daarom niet mogelijk om het instrument 'vergoedingen lokale grondenbank' in te zetten. Dit instrument wordt daarom ook niet getoetst aan het beoogde resultaat en niet meegenomen in de verdere instrumentafweging.

### **Vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsstopzetting en bedrijfsreconversie**

Een vrijwillige bedrijfsverplaatsing betreft het vrijwillig overbrengen van een bedrijf naar een gebied waar het zich duurzaam kan ontwikkelen. Een vrijwillige bedrijfsverplaatsing is van toepassing op een bedrijf.

Een vrijwillige bedrijfsstopzetting betreft de vrijwillige en vervroegde volledig stopzetting van alle commerciële landbouwactiviteiten door de gebruiker van dat landbouwbedrijf.

Een vrijwillige bedrijfsreconversie betreft de vrijwillige omschakeling van een commerciële landbouwactiviteit, waarbij de commerciële landbouwactiviteit in overeenstemming komt met de doelstellingen van het project.

De voorwaarden om in aanmerking te komen voor een vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsstopzetting of bedrijfsreconversie zijn :

- De aanwezigheid van het bedrijf belemmert rechtstreeks de realisatie van het project of
- De leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering komt ernstig in het gedrang door de realisatie van het project.

Toepassing Kempense Meren II:

Deze instrumenten kunnen gericht worden ingezet voor (minstens één van) de drie bedrijven die met hun huiskavel in het projectgebied gelegen zijn én betrokken worden bij een bestemmingswijziging. Gezien het feit dat deze landbouwers betrokken zijn met een deel van hun huiskavel is het wel aannemelijk dat één of meerdere bedrijven aan de voorwaarden voldoen om in aanmerking te komen voor een vrijwillige bedrijfsstopzetting, bedrijfsverplaatsing of bedrijfsreconversie. Echter, uit een eerste bevraging van deze bedrijven blijkt dat zij (voorlopig) geen vragende partij zijn voor een vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsstopzetting of bedrijfsreconversie.

Wanneer een bedrijf kiest om het bedrijf te verplaatsen, stop te zetten of om te vormen is het aannemelijk dat dit gepaard gaat met het minimaal stopzetten van landbouwgebruik op gronden die een bestemmingswijziging van landbouw naar natuur of landbouw naar ontginning ondergaan. Wanneer het gebruik op meer gronden binnen (of buiten) het projectgebied wordt stopgezet dan kunnen deze gronden mogelijk als ruilgrond worden ingezet voor andere betrokken bedrijven. Om deze gronden zo efficiënt mogelijk in te zetten is een combinatie met de instrumenten lokale grondenbank en/of herverkaveling wenselijk.

Belangrijke voorwaarde bij de inzet van deze instrumenten is het vinden van een partner die voor de financiering kan instaan.

Criteria	Argumentatie	Conclusie
Tijdig	Het instrument kan <b>tijdig</b> worden ingezet; vanaf de vaststelling van de inrichtingsnota. Tenzij er in de IN een andere datum wordt vermeld De beoogde gerechtigden kunnen vanaf dan een aanvraag indienen en de LC moet die aanvraag behandelen. Er is momenteel geen partij die voor de financiering wil instaan	Voldaan, onder voorwaarde van financiering
Kwaliteitsvol	Omdat de instrumenten bedrijfsverplaatsing en bedrijfsreconversie de voortzetting van het bedrijf, weliswaar in een andere vorm of op een andere locatie, mogelijk maken staan ze in voor een kwaliteitsvol resultaat. Een bedrijfsstopzetting heeft daarentegen een heel ander resultaat. Het betreft echter steeds vrijwillige instrumenten, daarom wordt het resultaat toch als kwaliteitsvol beschouwd	Voldaan
Duurzaam	Om de eigendomssituatie en gebruikssituatie duurzaam af te stemmen op de nieuwe bestemming is enkel het verplaatsen, omvormen of stopzetten van een bedrijf niet voldoende.	Voldaan, mits combinatie met instrument grondverwerving en/of grondmobiliteit

Tabel 23: Bijdrage van de instrumenten vrijwillige bedrijfsverplaatsing, -stopzetting en -reconversie aan het beoogde resultaat in het projectgebied

## Koopplicht

De eigenaar van een onroerend goed (grond of gebouw) kan de verwerving ervan eisen als hij aantoont dat, ten gevolge van de uitvoering van het project de waardevermindering van zijn onroerend goed ernstig is of de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig in het gedrang komt. De tot aankoop verplichte entiteit is de instantie die belast is met de uitvoering van de inrichtingsnota. Bij het bepalen van de aankoopprijs wordt geen rekening gehouden met de waardevermindering die voortvloeit uit het project. Het bedrag dat de eigenaar van de tot aankoop verplichte entiteit ontvangt met toepassing van dit instrument, wordt in voorkomend geval verminderd met het bedrag dat de eigenaar heeft ontvangen ten gevolge van planschade voor hetzelfde onroerend goed. Als de eigenaar toepassing maakt van de koopplicht kan hij geen aanspraak meer maken op planschade, patrimoniumverlies, schadevergoeding of andere koopplicht van het Vlaamse Gewest voor hetzelfde onroerend goed.

Wanneer een eigenaar beslist om de koopplicht in te roepen voor een goed (grond of gebouw) dat verpacht wordt aan een landbouwer, dan blijft dit landbouwgebruik ongewijzigd na het uitoefenen van de koopplicht.

### Toepassing Kempense Meren II:

Wanneer dit instrument binnen het projectgebied wordt ingezet, kan elke eigenaar (van een grond of gebouw) waarvan de waardevermindering van zijn onroerend goed ernstig is de koopplicht inroepen. De initiatiefnemer is dan verplicht om dit goed aan te kopen. Voor de eigenaars van de gronden gelegen binnen Koemook Oost en Koemook Zuid, die nu een landbouwbestemming hebben en middels het PRUP een natuur- of bosbestemming krijgen, is er sprake van een waardevermindering. Mogelijks is er ook sprake van een waardevermindering binnen de plangebieden Hoofdpoort en Schansheide die momenteel de bestemming ontginningsgebied hebben.

Wanneer de eigenaars kunnen aantonen dat de waardevermindering ernstig is kunnen ze de koopplicht inroepen, de tot aankoop verplichte entiteit moet het onroerend goed dan aankopen.

Ook de eigenaars van de drie meest betrokken bedrijven kunnen de koopplicht inroepen als ze kunnen aantonen dat de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig in het gedrang komt.

In alle gevallen biedt enkel de inzet van dit instrument geen kwaliteitsvolle realisatie voor de betrokken landbouwer. Als de eigenaar de koopplicht inroept voor een grond of een gebouw, kan de gebruiker het onroerend goed wel blijven pachten maar wordt er geen alternatief aangeboden.

Er wordt hier aangenomen dat wanneer de landbouwer tevens eigenaar is van het landbouwbedrijf de koopplicht niet wordt ingeroepen maar één van de instrumenten vrijwillige bedrijfsstopzetting, -reconversie of -stopzetting worden ingezet.

Voorwaarde bij de inzet van dit instrument is het vinden van een partner die voor de financiering kan instaan. Het is zeker nog te vroeg om dit instrument definitief uit te sluiten en het wordt daarom wel meegenomen in de verdere instrumentenafweging.

Criteria	Argumentatie	Conclusie
Tijdig	Het instrument kan tijdig worden ingezet; vanaf de vaststelling van de inrichtingsnota. De beoogde gerechtigden kunnen vanaf dan een aanvraag indienen en de initiatiefnemer moet de aanvraag behandelen. Er is momenteel geen partij die voor de financiering wil instaan	Voldaan, onder voorwaarde van financiering
Kwaliteitsvol	Als de eigenaar de koopplicht inroept voor een grond of een gebouw dat verpacht is, kan de gebruiker het onroerend goed wel blijven pachten maar wordt er geen alternatief aangeboden Wanneer het een onroerend goed betreft dat niet in landbouwgebruik is, is dit criteria niet van toepassing.	Niet voldaan
Duurzaam	Om de eigendomssituatie en gebruikssituatie duurzaam af te stemmen op de nieuwe bestemming is enkel het door de initiatiefnemer aankopen van (verpachte) gronden of gebouwen niet voldoende.	Voldaan, mits combinatie met instrument grondverwerving en/of grondmobiliteit

Tabel 24: Bijdrage van het instrument koopplicht aan het beoogde resultaat in het projectgebied

### 5.3.4 Samenvatting stap 2 mogelijke instrumenten

Tabel 25 vat de bevinden van deel 5.3.1 tot en met deel 5.3.3 samen. Op basis van deze bevindingen worden de instrumenten recht van voorkoop natuur, vrijwillige herverkaveling en vergoedingen lokale grondenbank niet verder meegenomen.

Wanneer een instrument voldoet aan een criteria scoort het ++, wanneer een instrument deels voldoet of enkel voldoet mits voorwaarden (financiering of combinatie met ander instrument) scoort het +- en wanneer een instrument helemaal niet voldoet scoort het – voor het betreffende criteria. Opvallend is dat de instrumenten voor grondvererving allemaal voldoen aan het duurzaamheidscriteria, alle instrumenten voor grondmobiliteit voldoen aan het criteria tijdigheid en de instrumenten vrijwillige bedrijfsverplaatsing, -reconversie en -stopzetting voldoen allemaal aan het criteria kwaliteit. Om tot het beoogde resultaat te komen is het toepassen van een instrumentenset daarom logisch.

Instrument	Tijdig	Kwaliteitsvol	Duurzaam
<b>Grondvererving:</b>			
Lokale grondenbank IHD	++	+-	++
Lokale grondenbank Kempense Meren II	+-	+-	++
Recht van voorkeur	+-	+-	++
Projectmatig recht van voorkoop	+-	+-	++
<b>Grondmobiliteit:</b>			
Vrijwillige herverkaveling	++	--	--
Herverkaveling uit kracht van wet	++	+-	++
Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil	++	+-	++
Gebruiksruil	++	+-	++
<b>Andere instrumenten:</b>			
Vrijwillige bedrijfsverplaatsing, stopzetting of reconversie	+-	++	+-
Koopplicht	+-	--	+-

Tabel 25: Samenvatting van stap 2 “mogelijke instrumenten”

## 5.4 STAP 3: AFWEGING VAN INSTRUMENTENSETS TEGENOVER BEOOGD RESULTAAT

“De mogelijke sets m.b.t. verwerving, beheer en inrichting worden gescreend of ze **werkbaar zijn** om het beoogde resultaat te halen. De gehanteerde criteria zijn draagvlak, tijdigheid, kwaliteit en duurzaamheid.”

In deel 5.2 ‘stap 1 instrumentenafweging’ werd het beoogde resultaat gedefinieerd in termen van tijdige, kwaliteitsvolle en duurzame realisatie.

In stap 2 werden alle instrumenten voor flankering van landbouw, grondverwerving en grondmobiliteit besproken en werd per instrument geconcludeerd of de inzet binnen het projectgebied kan bijdrage aan het beoogde resultaat zoals beschreven in stap 1.

In stap 3 wordt op basis van stap 1 en stap 2 een aantal instrumentensets geformuleerd en worden de criteria geformuleerd in stap 1 (tijdigheid, kwaliteit en duurzaamheid) gebruikt om de instrumentensets te screenen. Het criteria draagvlak wordt hier als vierde criteria toegevoegd: *draagvlak voor in te zetten instrumenten bij alle betrokken actoren. Draagvlak bij overheid, eigenaars en gebruikers wordt steeds apart bekeken en beoordeeld.*

De instrumentensets opgenomen in Tabel 26 bevatten instrumenten voor flankering, grondverwerving en grondmobiliteit.

Instrumentenset 0 bevat enkel de LGB flankerend beleid IHD in combinatie met het recht van voorkeur. Middels deze instrumentenset kan maximaal 50 ha ruilgrond worden aangeworven.

Instrumentenset 1 is instrumentenset 0 aangevuld met de lokale grondenbank Kempense Meren II en het projectmatig recht van voorkoop. Omdat er momenteel geen financiële middelen zijn om deze LGB op te richten scoort deze instrumentenset negatief bij draagvlak van de overheid. Dit gebrek aan middelen heeft ook een negatief effect op de tijdigheid. In stap 3 werd ook al meermaals geoordeeld dat enkel de inzet van ruilgrond niet voldoende is om een kwaliteitsvol resultaat te behalen.

Instrumentenset 2 is instrumentenset 1 aangevuld met de instrumenten vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsreconversie, bedrijfsstopzetting en koopplicht. Deze instrumentenset scoort positief voor kwaliteit en duurzaamheid en daardoor ook positief op draagvlak bij eigenaars en gebruikers. Ook hier zijn echter momenteel geen financiële middelen beschikbaar, daardoor scoort deze instrumentenset negatief bij draagvlak van de overheid. Dit gebrek aan middelen heeft ook weer een negatief effect op de tijdigheid.

Instrumentenset 3 combineert instrumentenset 0 met herverkaveling uit kracht van wet en gebruikruil. Door de combinatie van instrumenten van grondverwerving en grondmobiliteit plus het feit dat de provincie Antwerpen onderzoekt of ze kan instaan voor de financiering van de herverkaveling, scoort deze set positief op alle criteria.

Instrumentenset 4 combineert instrumentenset 0 met herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil. Door de combinatie van instrumenten van grondverwerving en grondmobiliteit plus het feit dat de provincie Antwerpen onderzoekt of ze kan instaan voor de financiering van de herverkaveling, scoort deze set positief op alle criteria. Deze instrument 'verdient' een extra plus bij tijdigheid omdat de inzet van het instrument gekoppeld is aan de procedure van het PRUP.

Instrumentenset 5 combineert instrumentenset 0 met herverkaveling uit kracht van wet (met planologische ruil), gebruikruil, vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsreconversie, bedrijfsstopzetting en koopplicht. Door de combinatie van al deze instrumenten scoort deze set positief voor kwaliteit en duurzaamheid. Echter doordat er geen financiering is voor de inzet van alle instrumenten scoort deze set negatief op draagvlak bij de overheid en dit gebrek aan middelen heeft ook een negatief effect op de tijdigheid.

In Tabel 26 wordt op basis van de vier criteria bepaald of er sprake is van een werkbare instrumentenset. Wanneer een instrumentenset negatief (--) scoort op minimaal één criteria dan is er geen sprake van een werkbare instrumentenset. Een positieve (++) of een neutrale (+-) score draagt wel bij aan de werkbaarheid van de instrumentenset.

	<b>Draagvlak: eigenaars (E), gebruikers (G) en overheid (O)</b>	<b>Tijdigheid</b>	<b>Kwaliteit</b>	<b>Duurzaamheid</b>	<b>Werkbare instrumenten- set</b>
<b>Instrumentenset nr. 0</b>					
Lokale grondenbank FB IHD Recht van voorkeur	<b>E: +- G: +- O: ++</b>	<b>++</b>	<b>+-</b>	<b>++</b>	<b>Ja maar max 50,02 ha ruilgrond te verwerven</b>
<b>Instrumentenset nr. 1</b>					
Instrumentenset nr. 0 Lokale grondenbank Kempense Meren II Projectmatig recht van voorkoop	<b>E: +- G: +- O: --</b>	<b>+-</b>	<b>+-</b>	<b>++</b>	<b>Nee</b>
<b>Instrumentenset nr. 2</b>					
Instrumentenset nr. 0 Lokale grondenbank Kempense Meren II Projectmatig recht van voorkoop Vrijwillige bedrijfsverplaatsing/bedrijfs- stopzetting/bedrijfsreconversie/ koopplicht	<b>E: ++ G: ++ O: --</b>	<b>+-</b>	<b>++</b>	<b>++</b>	<b>Nee</b>
<b>Instrumentenset nr. 3</b>					
Instrumentenset nr. 0 Herverkaveling uit kracht van wet Gebruiksrui	<b>E: ++ G: ++ O: ++</b>	<b>++</b>	<b>++</b>	<b>++</b>	<b>Ja</b>
<b>Instrumentenset nr. 4</b>					
Instrumentenset nr. 0 Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil	<b>E: ++ G: ++ O: ++</b>	<b>+++</b>	<b>++</b>	<b>++</b>	<b>Ja+</b>
<b>Instrumentenset 5</b>					
Instrumentenset nr. 0 Vrijwillige bedrijfsverplaatsing/bedrijfs- stopzetting/bedrijfsreconversie/ koopplicht Herverkaveling uit kracht van wet (met planologische ruil) Gebruiksrui	<b>E: ++ G: ++ O: --</b>	<b>+-</b>	<b>++</b>	<b>++</b>	<b>Nee</b>

Tabel 26: Beoordeling van de instrumentensets



Instrumentenset 3 en 4 kunnen pas als werkbaar beoordeeld worden indien de opmaak van een herverkavelingsplan of grondruilplan wordt gefinancierd. De provincie Antwerpen onderzoekt deze financiering.

Instrumentenset 1, 2 en 5 kunnen pas als werkbaar worden beoordeeld wanneer er een financierende partner wordt gevonden.

Instrumentenset 1 scoort voor het criteria kwaliteit neutraal. Er kan geconcludeerd worden dat enkel de inzet van ruilgronden niet voor alle betrokken bedrijven een kwaliteitsvol resultaat realiseert. Het verdient daarom de voorkeur om dit instrument te combineren zoals in set 2, 3, 4 en 5 gebeurd is.

**In de, nog op te maken, ontwerp inrichtingsnota Kempense Meren II zullen stap 4 en 5 van de instrumentenafweging verder worden doorlopen. In de inrichtingsnota zal tevens een financieringsplan en uitvoeringsprogramma worden opgenomen.**

# BIJLAGE I: INSTRUMENTEN BIJ PLANOLOGISCHE WIJZIGINGEN

## Planbaten

De planbatenheffing is een belasting op de meerwaarde die een perceel krijgt door een bestemmingswijziging. Dat is het geval bij bestemmingswijzigingen waarbij onbebouwbare gronden herbestemd worden tot woonzone, zone voor bedrijvigheid of recreatiezone.

De planbatenheffing bedraagt tussen 1% en 30% van de geschatte meerwaarde van het perceel. De meerwaarde wordt progressief belast per schijf. Zo wordt de meerwaarde van 0 tot 12.500 euro belast tegen 1%. Van 50.000 tot 100.000 gaat het om 5%. Het deel van de meerwaarde boven 500.000 euro wordt tegen 30% belast.

Na de bestemmingswijziging ontvangt de grondeigenaar een aanslagbiljet van de Vlaamse Belastingdienst. De aanslag hoeft pas voldaan te worden op het ogenblik dat de eigenaar de meerwaarde van de grond effectief realiseert, bijvoorbeeld bij verkoop van de grond of bij afgifte van een stedenbouwkundige vergunning. Wie vroeger betaalt, kan vermindering krijgen.

Op de planbatenregeling gelden een aantal uitzonderingen. De belangrijkste uitzondering zijn:

- er is geen planbatenheffing verschuldigd als de bestemmingswijziging die planbaten veroorzaakt, betrekking heeft op minder dan 25% of op minder dan 200 m<sup>2</sup> van het perceel;
- percelen waarop een vergunde zonevreemde woning of bedrijf staat, zijn vrijgesteld van planbatenheffing als de grond bestemd is voor woningen of bedrijven;
- er is geen planbatenheffing verschuldigd als de bestemmingswijziging niet tot gevolg heeft dat voor de grond een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning verkregen kan worden;
- er is geen planbatenheffing verschuldigd als het perceel is opgenomen in een grondruilplan als vermeld in artikel 2.1.65 van het landinrichtingsdecreet.

Omschrijving (art. 2.6.4 - VCRO)	Code (bd)
Van de categorie "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" naar de categorie "wonen"	GRO_WON
Van de categorie "landbouw" naar de categorie "wonen"	LDB_WON
Van de categorie "recreatie" naar de categorie "wonen"	REC_WON
Van de categorie "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" naar de categorie "wonen"	GNV_WON
Van de categorie "bedrijvigheid" naar de categorie "wonen"	BED_WON
Van de categorie "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" naar de categorie "bedrijvigheid"	GRO_BED
Van de categorie "landbouw" naar de categorie "bedrijvigheid"	LDB_BED
Van de categorie "recreatie" naar de categorie "bedrijvigheid"	REC_BED
Van de categorie "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" naar de categorie "bedrijvigheid"	GNV_BED
Van de categorie "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" naar de categorie "recreatie"	GNV_REC
Van de categorie "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" naar de categorie "recreatie"	GRO_REC
Van de categorie "landbouw" naar de categorie "recreatie"	LDB_REC
Van de categorie "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" naar de categorie "landbouw"	GRO_LDB
Van de categorie "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" naar de subcategorie "gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen"	GRO_ONT
Van de categorie "landbouw" naar de subcategorie "gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen"	LDB_ONT

Figuur 2: lijst van wijzigingen van categorieën en subcategorieën van aanduiding die aanleiding kunnen geven tot een planbatenheffing

Plangebieden binnen Kempense Meren II die volgens Figuur 2, na het PRUP, in aanmerking komen voor planbaten zijn:

- Zone A Noord: 86,20 ha "LDB\_ONT"
- Zone B Zuid: 89,66 ha "LDB\_ONT" en "GRO\_ONT"
- Zone B' Zuid: 92,14 ha "LDB\_ONT" en "GRO\_ONT"
- Plangebied 7 heerlijkheden: 75,41 ha "GRO\_LDB"

Concreet moeten de eigenaars van de percelen in deze plangebieden planbaten betalen wanneer ze de grond verkopen, bijvoorbeeld aan de ontginningssector. Ook de ontginningssector zal planbaten moeten betalen aan de Vlaamse Belastingdienst bij het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

### **Planschade**

Planschade is de schade die de eigenaar van een bebouwbare grond ondervindt als zijn grond door een bestemmingswijziging niet meer bebouwbaar of verkavelbaar is. Het recht op planschadevergoeding ontstaat als binnen vijf jaar na de bestemmingswijziging:

- de grond wordt verkocht of ingebracht in een vennootschap;
- een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd;
- een negatief stedenbouwkundig attest wordt afgeleverd.

De planschadevergoeding bedraagt 80% van de waardevermindering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging. De waardevermindering is het verschil tussen de geïndexeerde oorspronkelijke verwervingsprijs en de waarde op het ogenblik dat het recht op planschadevergoeding ontstaat.

Het recht op planschadevergoeding is enkel van toepassing op:

- percelen die voor de bestemmingswijziging bebouwbaar waren.
- percelen die aan een uitgeruste weg liggen. Dit criterium geldt evenwel niet voor de percelen waarop de bedrijfsgebouwen en de exploitantenwoning van een bestaand land- of tuinbouwbedrijf gelegen zijn.
- enkel de eerste 50 meter van het perceel, grenzend aan de weg.

Een planschadevergoeding wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben, dient een planschadevordering in bij de rechtbank van eerste aanleg. Hij doet dit uiterlijk 1 jaar na het ontstaan van het recht op planschadevergoeding. De rechtbank beoordeelt of aan de toepassingsvoorwaarden is voldaan en stelt een deskundige aan die een raming maakt van de waardevermindering.

Er geldt een aantal uitzonderingen waarin geen planschade verschuldigd is. Zo is er geen recht op een planschadevergoeding in de volgende gevallen:

- bij een bouwverbod dat voortvloeit uit een onteigeningsbeslissing;

- als de waardevermindering minder dan 20% bedraagt van de waarde van het perceel.
- als het perceel is opgenomen in een grondruilplan als vermeld in artikel 2.1.65 van het landinrichtingsdecreet

Figuur 3 bevat een lijst van wijzigingen van categorieën en subcategorieën van aanduiding die aanleiding kunnen geven tot een planschadeheffing. Er bestaat echter geen limitatieve lijst die bij decreet is vastgelegd. Voor de gewestelijke RUP wordt gebruik gemaakt van een lijst met 17 wijzigingen in categorie van gebiedsaanduiding om mogelijke gevallen van planschade aan te duiden.”

Omschrijving (art. 2.6.4 - VCRO)	Code (bd)
Van de categorie "bedrijvigheid" naar de categorie "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur"	BED_GRO
Van de categorie "bedrijvigheid" naar de categorie "landbouw"	BED_LDB
Van de categorie "bedrijvigheid" naar de categorie "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen"	BED_GNV
Van de categorie "bedrijvigheid" naar de categorie "recreatie"	BED_REC
Van de categorie "bedrijvigheid" naar de subcategorie "gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen"	BED_ONT
Van de categorie "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" naar de categorie "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur"	GNV_GRO
Van de categorie "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" naar de categorie "landbouw"	GNV_LDB
Van de categorie "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" naar de subcategorie "gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen"	GNV_ONT
Van de categorie "recreatie" naar de categorie "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur"	REC_GRO
Van de categorie "recreatie" naar de subcategorie "gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen"	REC_ONT
Van de categorie "wonen" naar de categorie "bedrijvigheid"	WON_BED
Van de categorie "wonen" naar de categorie "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen"	WON_GNV
Van de categorie "wonen" naar de categorie "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur"	WON_GRO
Van de categorie "wonen" naar de categorie "landbouw"	WON_LDB
Van de categorie "wonen" naar de categorie "recreatie"	WON_REC
Van de categorie "wonen" naar de categorie "landbouw"	WON_LDB
Van de categorie "wonen" naar de categorie subcategorie "gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen"	WON_ONT

Figuur 3: lijst van wijzigingen van categorieën en subcategorieën van aanduiding die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding

## Kapitaalschade

Kapitaalschade is de schade die de eigenaar van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- een bestemmingswijziging van landbouw in natuur, bos of overig groen;
- de opname in een plan van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

De compensatie voor kapitaalschade bedraagt 80% van de waardevermindering. Voor elk plan dat kapitaalschade veroorzaakt, maakt een provinciale kapitaalschadecommissie een kapitaalschaderapport. Dat rapport bevat de gegevens voor het berekenen van de schade. Daarbij wordt rekening gehouden met de vermindering van de gebruikswaarde en met prijsgegevens van gronden in de streek.

De kapitaalschadecompensatie wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben, dient een aanvraag in bij de provinciale vestiging van de Vlaamse Landmaatschappij. De Vlaamse Landmaatschappij berekent de compensatie op grond van de oppervlakte van het perceel en de gegevens van het kapitaalschaderapport.

#### Voorwaarden

- het perceel is geregistreerd in het geïntegreerd beheers- en controlesysteem van de landbouwadministratie;
- het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep getroffen percelen van dezelfde eigenaar met een totale oppervlakte van ten minste 0,5 hectare;
- als het RUP voorlopig vastgesteld is vóór 1 januari 2017 moet de aanvraag ingediend worden binnen één jaar na de inwerkingtreding van het plan;
- als het RUP voorlopig vastgesteld is ná 1 januari 2017 moet de aanvraag ingediend worden binnen één jaar na het verlijden van de verkoopakte of opname in een vennootschap (BVR 30 SEPTEMBER 2016).

Als het perceel is opgenomen in een grondruilplan als vermeld in artikel 2.1.65 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting is geen bestemmingswijzigingscompensatie (kapitaalschade) van

Omschrijving (art. 6.2.1. t.e.m. 6.3.3. - decreet grond- en pandenbeleid en decreet gebruikerscompensatie)	Code (bd)
Van de categorie "landbouw" naar de categorie "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur"	LDB_GRO

toepassing op dat perceel."

Figuur 4: lijst van wijzigingen van categorieën van aanduiding die aanleiding geven tot kapitaalschade/gebruikersschade

Plangebieden die binnen Kempense Meren II volgens Figuur 4 in aanmerking komen voor kapitaalschade zijn:

- Koemook Oost: 32,36 ha "LDB\_GRO"
- Koemook Zuid: 43,72 ha "LDB\_GRO"
- Harde Putten: 5,78 ha "LDB\_GRO"

Concreet kunnen de eigenaars van percelen binnen deze plangebieden een aanvraag indienen bij de provinciale vestiging van de Vlaamse Landmaatschappij wanneer ze het betreffende perceel verkopen of

opnemen in een vennootschap. De Vlaamse Landmaatschappij berekent de compensatie op grond van de oppervlakte van het perceel en de gegevens van het kapitaalschaderapport.

## Gebruikerscompensatie

Gebruikersschade is de economische schade die de gebruiker van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van een gebruiksbeperking die kan optreden na:

- een bestemmingswijziging van landbouw in natuur, bos of overig groen;
- de opname in een plan van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Het bedrag wordt geval per geval berekend op basis van de gegevens die over een perceel en het bedrijf in kwestie zijn opgenomen in het geïntegreerd beheers- en controlesysteem (GBCS) van de Vlaamse administratie. De gebruikswaardedaling ten gevolge van de gebruiksbeperking werd bepaald in een ministerieel besluit.

De gebruikerscompensatie wordt niet automatisch toegekend. De gebruiker van de landbouwgrond dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

### Voorwaarden

- de aanvraag wordt ingediend binnen een jaar na het optreden van de gebruiksbeperking;
- het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep getroffen percelen van dezelfde gebruiker met een totale oppervlakte van ten minste 0,5 hectare;
- het perceel is geregistreerd in het geïntegreerd beheers- en controlesysteem van de landbouwadministratie;
- de gebruiker heeft een persoonlijk of zakelijk recht op de grond;
- de gebruiker is als landbouwer geïdentificeerd in het geïntegreerd beheers- en controlesysteem;
- de gebruiker is de effectieve gebruiker van de grond op het moment van de inwerkingtreding van het plan die de gebruiksbeperking oplegt.

Als het perceel is opgenomen in een grondruilplan als vermeld in artikel 2.1.65 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting is geen gebruikerscompensatie van toepassing op dat perceel.

Wanneer een bemestingsverbod van toepassing wordt komt de landbouwer in aanmerking voor gebruikerscompensatie.

Door ontheffing wordt het perceel vrijgesteld van het bemestingsverbod en gelden dus de algemene bemestingsnormen en bepalingen van kwetsbaar gebied water op voorwaarde uiteraard dat het perceel niet ligt in andere kwetsbare gebieden met verstrengde bemestingsnormen zoals fosfaatverzadigd gebied en grondwaterwingsgebieden zone I. Ontheffing betekent dat het perceel dezelfde plichten én rechten geniet als een perceel dat in kwetsbaar gebied water ligt. Een perceel met ontheffing komt niet in aanmerking voor de gebruikerscompensatie. De ontheffing wordt ambtshalve toegekend door de Mestbank. Men kan er geen afstand van doen.

De ontheffing wordt initieel toegekend als:

- het perceel behoort tot de groepen natuur “intensieve graslanden (GGO)” of “akkers (GGA)”.
- de landbouwer het perceel in gebruik had (op basis van de gegevens van de verzamelaanvraag) in het jaar vóór definitieve vaststelling bij de GRUP’s.

De huiskavel is het perceel (of de percelen) die met de vergunde woning of met de vergunde stal(len) een ononderbroken ruimtelijk geheel vormt (vormen). Dat geheel is duidelijk afgebakend door een herkenbaar specifiek gebruik of door een duidelijk herkenbaar element in het landschap (waterlopen, sloten, wegen, ...). Op de huiskavel geldt geen bemestingsverbod maar zijn de algemene bemestingsnormen en bepalingen van kwetsbaar gebied water van toepassing op voorwaarde uiteraard dat het perceel niet ligt in andere kwetsbare gebieden met verstrengde bemestingsnormen zoals fosfaatverzaaid gebied en grondwaterwingebieden zone I. Dat betekent dat de huiskavel net zoals een perceel met ontheffing dezelfde plichten én rechten geniet als een perceel dat in kwetsbaar gebied water ligt. De huiskavel komt niet in aanmerking voor de voor de gebruikerscompensatie. De toekenning van de huiskavel gebeurt door de Mestbank op basis van de verzamelaanvraag van het jaar waarin de definitieve vaststelling van het **GRUP** gebeurde. Alle groepen natuur komen in aanmerking voor de toekenning van huiskavel.

Plangebieden binnen Kempense Meren II die volgens Figuur 4, bij een GRUP, in aanmerking kunnen komen voor gebruikerscompensatie zijn:

- Koemook Oost: 32,36 ha “LDB\_GRO”
- Koemook Zuid: 43,72 ha “LDB\_GRO”
- Harde Putten: 5,78 ha “LDB\_GRO”

Echter, uit bovenstaande kan mogelijks geconcludeerd worden dat gebruikerscompensatie binnen de onderzoeksruimte niet van toepassing is. Een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan dat landbouwgebied omzet naar natuur- of bosgebied is momenteel geen aanleiding om nulbemesting op te leggen. Voor het PRUP Kempense Meren II heeft de provincie Antwerpen echter een delegatie van de planningsbevoegdheid (conform VCRO Art. 2.2.1 §2). Er wordt momenteel binnen VLM onderzocht of het PRUP daarom kan worden beschouwd als een GRUP.



## BIJLAGE II: LIJST VAN BEGRIPPEN

**Uitvoeringsbesluit landinrichting:**

besluit van de Vlaamse regering betreffende de landinrichting (B.S. 22/10/2014)

**Landinrichtingsdecreet:**

decreet betreffende de landinrichting (B.S. 22/08/2014)

**Projectgebied:**

onderwerp van de inrichtingsnota, weergegeven op kaart 1 Situering projectgebied. Omvat Postel-Zuid, inclusief alle plangebieden en locatiealternatieven, en de plangebieden Schansheide en Hoofdpoort

## BIJLAGE III: LIJST VAN AFKORTINGEN

AGNAS:	Afbakening Agrarische en Natuurlijke Structuur
HAG:	Herbevestigd Agrarisch gebied
IHD:	Europese Instandhoudingsdoelstellingen
LGB:	Lokale Grondenbank
MER:	Milieu Effecten Rapport
PAS:	Programmatische Aanpak Stikstof
PRUP:	Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan
RSPA:	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen
RVV:	Recht van voorkoop
SBZ:	Speciale Beschermingszone
SBZ-H:	Habitatrichtlijngebied
SBZ-V:	Vogelrichtlijngebied
SO:	Standaard Opbrengst
VBO:	Vergelijkende Bedrijfsomvang
VLM:	Vlaamse Landmaatschappij

## BIJLAGE IV: LIJST VAN KAARTEN

Kaart 1: Situering projectgebied

Kaart 2: Situering landbouwgebruik

Kaart 3: Bedrijfstype

Kaart 4: Teelten

Kaart 5: Economische Bedrijfsomvang

Kaart 6: Landbouwgebruik in plangebieden uit landbouw

Kaart 7: Plangebieden Zeven Heerlijkheden