



**Provincie
Antwerpen**

**PROVINCIAAL RUIMTELIJK
UITVOERINGSPLAN**

**DIENST RUIMTELIJKE PLANNING
Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit**



Gebiedsgericht planningsproces Kempense Meren II
te Mol

Ontwerp inrichtingsnota

Colofon



VLAAMSE
LAND
MAATSCHAPPIJ

Versie september 2020

Opdrachtgever:

Provincie Antwerpen
Dienst Ruimtelijke Planning
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen

contactpersoon:
Marieke Gruwez

Opdrachthouder:

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

contactpersoon:
Katia Van Tichelen

Duiding bij deze versie:

Ontwerp inrichtingsnota

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding opmaak inrichtingsnota	4
1.2	Leeswijzer	5
2	Situering van het landinrichtingsdecreet.....	6
2.1	Procedure ‘spoor 2’ – opmaak van inrichtingsnota	7
2.2	Verplichte elementen van een inrichtingsnota	8
2.3	Meerwaarde van een inrichtingsnota	9
2.4	Concluderend	10
3	Plandoelstellingen en-maatregelen	11
3.1	landbouw- en natuurgebieden mol postel zuid	11
3.1.1	Situering Landbouw- en natuurgebieden Mol Postel Zuid	11
3.1.2	Doelstellingen Landbouw- en natuurgebieden Mol Postel Zuid	14
3.2	De Europese natuurdoelstellingen in Mol-Postel Zuid	15
3.2.1	Ontwikkeling van habitatwaardig bos in Koemook Oost en Zuid	15
3.2.2	Natuurdoelstellingen die in parallel met doelstellingen Landbouw- en natuurgebieden Mol Postel Zuid dienen gerealiseerd te worden	16
3.3	Motivatie opmaak inrichtingsnota	17
3.4	Beschrijving huidige eigendoms- en gebruikssituatie	18
4	Instrumentenafweging.....	19
4.1	Stappenplan algemeen	19
4.2	Stap 1: Het beoogde resultaat	20
4.2.1	Tijdigheid	20
4.2.2	Kwaliteitsvol	21
4.2.3	Duurzaam	21
4.3	Stap 2: Mogelijke instrumenten	21
4.3.1	Instrumenten voor grondverwerving	22
4.3.2	Instrumenten grondmobiliteit	27
4.3.3	Instrumenten voor inrichting	31
4.3.4	Andere relevante instrumenten uit het decreet Landinrichting	36
4.3.5	Samenvatting stap 2 mogelijke instrumenten	39
4.4	Stap 3: Afweging van instrumentensets tegenover beoogd resultaat	40
4.5	Stap 4: Financiële afweging van de werkbare instrumentensets op basis van de kostprijs voor de overheid	43
4.6	Stap 5: De kostprijs van de optimale instrumentensets vergeleken met de totale kostprijs bij verwerving	44
4.7	Conclusie optimale instrumentenset	44
5	Instrumenten landinrichting en de zones waar deze van toepassing zijn	46
5.1	Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil	46
5.2	Inrichtingswerken Die uit kracht van wet kunnen worden uitgevoerd	46
5.2.1	Landbouwklaar maken huidige bossen	47
5.2.2	Ontwikkelen van een habitatwaardig bos in Koemook Oost en Zuid	48

5.2.3	Veenherstel Koemook	49
5.2.4	Aanpassen hydrologie Ter Keyen – Dessel	49
6	Uitvoeringsprogramma en financieringsplan	50
6.1	Rol van de VLM, de landcommissie, de gemeenten en provincies, andere Vlaamse overheden en particulieren	50
6.1.1	De rol van de Vlaamse Landmaatschappij	50
6.1.1.1	De rol van de landcommissie	50
6.1.2	De rol van het Agentschap voor Natuur en Bos	51
6.1.3	De rol van andere Vlaamse overheden, de gemeenten en de provincies	51
6.1.4	De rol van particulieren en privaatrechtelijke rechtspersonen	51
6.2	Algemene timing	51
6.2.1	Opvolging en begeleiding van het plan	54
6.2.2	Opmaak PRUP Kempense Meren II (2017-2022)	54
6.2.3	Opmaak grondruilplan (2021-2022)	54
6.2.4	Inrichtingswerken die uit kracht van wet kunnen worden uitgevoerd	55
6.2.5	Uitvoering Natuurinrichtingswerken	55
6.2.6	Koopplicht	55
6.3	Financieringsplan	56
	Bijlage I: Instrumenten bij planologische wijzigingen	57
	Bijlage II: De aanduiding van de kadastrale gegevens van de percelen waar de bepaling over de duur van jachtovereenkomsten, vermeld in artikel 2.1.36 van het decreet van 28 maart 2014, geldt.....	63
	Bijlage III: De kadastrale gegevens van de percelen waarop inrichtingswerken uit kracht van wet kunnen worden uitgevoerd met de beschrijving van de uit te voeren werken.	65
	Bijlage IV: Lijst van begrippen.....	73
	Bijlage V: Lijst van afkortingen	74
	Bijlage VI: Lijst van kaarten.....	75
	Bijlage VII: Beschrijving van de landbouwsituatie (bron: nota landbouw)	76

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING OPMAAK INRICHTINGSNOTA

Deze inrichtingsnota kan worden beschouwd als een bijkomend onderdeel van het planningsproces van het **PRUP Kempense Meren II** op vlak van uitvoering en realisatie van de achterliggende visie van het PRUP op terrein.

Doelstelling van dit PRUP is het zoeken naar en implementeren van een nieuw ruimtelijk evenwicht in Mol Postel Zuid. Meer in het bijzonder gaat het om een complex evenwicht dat rekening houdt met a) de (Europese) natuurdoelen voor het gebied, b) de belangen van de landbouwsector, c) een ruimteclaim voor zandontginning en d) de landschappelijke resp. recreatieve belangen, zoals de herbestemming van het Zilvermeer van 'ontginningsgebied' in 'gebied voor recreatie'. Zowel het voorzien van een vervangend ontginningsgebied als de realisatie van de Europese Natuurdoelen en de hervorming van de agrarische structuur in het gebied vragen een bestemmingswijziging.

Deze inrichtingsnota heeft als doel instrumenten te ontsluiten die door de initiatiefnemer (of partners) kunnen worden ingezet, om de visie uit de startnota en nota landbouw van het PRUP te realiseren. Omdat er een grote overlap is tussen de doelstellingen van het PRUP en de natuurdoelstellingen in het plangebied werd er in de loop van het proces van de opmaak van het PRUP voor geopteerd om via deze inrichtingsnota ook instrumenten voor de inrichting van het gebied te ontsluiten met als doel de realisatie van de Europese natuurdoelen in het plangebied, die de doelstellingen van het PRUP overstijgen.

De inzet van deze instrumenten moet ervoor zorgen dat de ambities van het PRUP alsook de realisatie van de natuurdoelen worden vertaald naar uitvoering op het terrein. Deze inrichtingsnota geeft inzicht in de wijze waarop dit kan gebeuren. Een inrichtingsnota heeft daardoor ook een belangrijke communicatieve waarde.

Deze inrichtingsnota wordt in openbaar onderzoek gebracht ongeveer een jaar voor het openbaar onderzoek van het ontwerp PRUP en het ontwerp grondruilplan. Dit is noodzakelijk omdat de provinciale landcommissie deze periode nodig heeft om het ontwerpgrondruilplan op te maken. Een goedgekeurde inrichtingsnota is nodig om de instrumenten, zoals bijvoorbeeld een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil en het opmaken van het daarmee samenhangende grondruilplan, te kunnen ontsluiten. Een ontwerp van grondruilplan dient samen met het PRUP de goedkeuringsprocedure te doorlopen. Deze instrumenten worden vanaf deel 4 van deze inrichtingsnota verder toegelicht.

Deze inrichtingsnota doet geen voorafname op het ontwerp PRUP en zal pas definitief worden vastgesteld gelijktijdig met de vaststelling van het PRUP en het grondruilplan. De inzet van de instrumenten zal ook pas vanaf dat moment mogelijk zijn.

Het planningsproces van de opmaak van het PRUP wordt tijdens de volledige looptijd beschreven en geactualiseerd in een informatieve procesnota. Het is een evolutief document dat tijdens het proces op regelmatige tijdstippen geactualiseerd kan worden. De meest recente versie van de procesnota is altijd

raadpleegbaar voor het publiek op de volgende website: www.provincieantwerpen.be (zoek op PRUP Kempense Meren).

De Vlaamse Landmaatschappij heeft deze inrichtingsnota in opdracht van de provincie Antwerpen opgemaakt. In 2017 werd er een Nota Landbouw opgemaakt, dit is de voorloper van deze inrichtingsnota. In het kader van het PRUP Kempense Meren II werd de Nota Landbouw aan een publieke raadpleging onderworpen. In hoofdstuk 4 van de Nota Landbouw vindt men een uitgebreide beschrijving van de landbouwsituatie in het volledige plangebied. Deze nota is vergelijkbaar met een Landbouweffectenrapport (LER). Uit de screeningsanalyse landbouw, die werd uitgevoerd in het kader van de opmaak van deze inrichtingsnota (cfr. art 4.2.4.2 van het uitvoeringsbesluit landinrichting), is dan ook gebleken dat een LER geen relevante bijkomende informatie kan opleveren voor de haalbaarheid van dit plan. Er wordt daarom geen LER opgemaakt. In Bijlage VII is de uitgebreide beschrijving van de landbouwsituatie opgenomen. Indien relevant wordt in deze inrichtingsnota ook verwezen naar de Nota Landbouw. Tevens is de volledige Nota Landbouw steeds raadpleegbaar op: www.provincieantwerpen.be (zoek op PRUP Kempense Meren).

1.2 LEESWIJZER

Hoofdstuk 1 van deze inrichtingsnota 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 plangebied.

De, voor deze inrichtingsnota relevante, ambities van het planinitiatief PRUP Kempense Meren II en de Europese natuurdoelen in het plangebied worden in hoofdstuk 3 beschreven.

In de instrumentenafweging in hoofdstuk 4 worden instrumenten afgewogen om het beoogde resultaat te bereiken. Er wordt gezocht naar de optimale 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, de kwaliteit en een inschatting van de kosten. De in te zetten instrumenten kunnen zowel Europese, Vlaamse, provinciale als gemeentelijke instrumenten zijn.

In hoofdstuk 5 wordt geconcludeerd welke instrumentenset wordt ingezet en worden de zones beschreven waarin de verschillende instrumenten van toepassing zijn.

Hoofdstuk 6 bevat het uitvoeringsprogramma, daarin wordt beschreven hoe het vervolgtraject er uit zal zien en welke partij daarin welke taken opneemt en wanneer. Het bevat ook het financieringsplan, waarin staat welke partijen instaan voor de financiering van het uitvoeringsprogramma.

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. Ook de kostprijs van de instrumenten maakt onderdeel uit van de instrumentenafweging.

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 en de Europese natuurdoelen in het plangebied mede te realiseren, wordt geopteerd voor het volgen van 'spoor 2'. Dit laat toe om, in het afgebakende plangebied, 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 startnota en nota landbouw van het PRUP en de Europese natuurdoelen in het plangebied op terrein. De instrumenten die in hoofdstuk 4 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.

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 gevraagd om deze ontwerp inrichtingsnota op te maken.

De ontwerp inrichtingsnota wordt 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 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 of af te keuren op basis van criteria volledigheid, correctheid en een financieel sluitend financieringsplan (art. 4.2.2.4. van het uitvoeringsbesluit landinrichting).

Voor het inzetten van een aantal instrumenten moet de Vlaamse Regering haar toestemming verlenen (art. 4.2.2.5. van het uitvoeringsbesluit landinrichting). Het betreft volgende instrumenten:

- inrichtingswerken die uit kracht van wet worden uitgevoerd
- vrijwillige bedrijfsverplaatsing
- vrijwillige bedrijfsreconversie
- vrijwillige bedrijfsstopzetting
- recht van voorkoop
- erfdiensbaarheden 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 goedgekeurde ontwerp inrichtingsnota aan de Vlaamse Regering indien bovenstaande instrumenten worden ingezet, zodat deze machtiging kan verlenen tot inzet van deze instrumenten.

Indien de eventueel nodige machtigingen van de Vlaamse regering bekomen zijn, kan de provincieraad de inrichtingsnota vaststellen. Deze vaststelling zal gelijktijdig gebeuren met de vaststelling van het PRUP en grondruilplan.

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 die uit kracht van wet worden uitgevoerd;
- de erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

De initiatiefnemer van het plan moet zorgen voor een sluitende financiering van de uitvoering van de inrichtingsnota. Bij het planinitiatief PRUP Kempense Meren II zal de provincie Antwerpen ervoor moeten zorgen dat er in de inrichtingsnota een sluitend financieringsplan wordt opgenomen. In dit financieringsplan staat vermeld wie welke instrumenten en maatregelen zal financieren, voor welke taken werkingsmiddelen betaald worden aan VLM en wie die werkingsmiddelen betaalt. 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 erfdienstbaarheid tot openbaar nut wordt ingezet: de omschrijving van het algemeen nut
- uitvoeringsprogramma en een financieringsplan

In deze inrichtingsnota wordt in deel 3 een beschrijving gegeven van de doelstellingen en -maatregelen met betrekking tot 'landbouw- en natuurgebieden Mol Postel Zuid' van de startnota en nota landbouw van het PRUP Kempense Meren II en de doelstellingen en maatregelen voor de realisatie van de Europese natuurdoelen in het natuurgebied Koemook en omgeving. Deze inrichtingsnota legt de focus op de maatregelen die noodzakelijk zijn om deze natuurdoelen op terrein te realiseren en de impact ervan op landbouw te flankeren.

De instrumentenafweging heeft tot doel de verschillende (combinaties van) instrumenten die uiteindelijk een zelfde doel kunnen realiseren t.o.v. elkaar af te wegen en zo beleidsmatig de keuze voor een bepaald instrument of een bepaalde instrumentenset 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 plan moet duidelijk zijn
- de juridische randvoorwaarden moeten bekend zijn
- de 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 aannemelijk dat bij de uitvoering ook het Agentschap voor Natuur en Bos een belangrijke rol zal spelen.

2.3 MEERWAARDE VAN EEN INRICHTINGSNOTA

Er zijn meerdere redenen te bedenken waarom het volgen van spoor 2, met bijhorende inrichtingsnota een meerwaarde betekent 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 bijkomend onderdeel van het planningsproces op vlak van uitvoering en realisatie van de achterliggende visie van het PRUP.
- 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. Deze 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 om het uitdenken van een visie voor een gebied.
- Een inrichtingsnota legt enerzijds ook duidelijk de ambities van de initiatief nemende overheid vast en maakt anderzijds 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.

2.4 CONCLUDEREND

Via het vastleggen van de bestemming en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften binnen het 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.

3 PLANDOELSTELLINGEN EN-MAATREGELLEN

Hieronder worden de plandoelstellingen en -maatregelen beschreven die de aanleiding vormen voor de opmaak van deze inrichtingsnota. Eerst wordt ingegaan op het PRUP Kempense Meren II en vervolgens op de realisatie van de natuurdoelstellingen.

3.1 LANDBOUW- EN NATUURGEBIEDEN MOL POSTEL ZUID

(bron: startnota, nota landbouw en procesnota PRUP KM II)

Het planinitiatief provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplan (PRUP) Kempense Meren II vormt een onderdeel van de uitvoering van het kaderplan Kempense Meren. Dit kaderplan is een nadere uitwerking van de beleidslijnen die in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (RSPA) zijn vooropgesteld. In dit kaderplan wordt een nieuw evenwicht gezocht tussen recreatie, zandontginning, landbouw, natuur en bos in de regio van de Kempense Meren.

Het PRUP Kempense Meren II heeft in grote lijnen volgende doelstellingen:

- Hoofdpoort: rechtszekerheid voor en versterken van de recreatieve cluster en opheffen bestemming als ontginningsgebied
- Schansheide: opheffen bestemming als ontginningsgebied
- Vastleggen van een vervangend ontginningsgebied (i.p.v. Hoofdpoort en Schansheide)
- Versterking van het Europees netwerk van beschermde natuurgebieden (Natura 2000) door herbestemming van gronden bestemd als agrarische gebieden naar natuur- en/of bosgebieden
- Flankerende maatregelen voor de landbouw mogelijk maken door herbestemming van gronden bestemd als natuur- en bosgebieden tot agrarische gebieden.

Het geïntegreerd planningsproces leidt tot een geheel van verschillende deelgebieden waar bestemmingswijzigingen nodig zijn, steeds in functie van specifieke doelstellingen.

Hieronder wordt de visie uit de startnota en nota landbouw met betrekking tot de landbouw- en natuurgebieden in het gebied Postel Zuid vertaald in een concrete doelstelling en in maatregelen die de initiatiefnemer van deze inrichtingsnota middels de inzet van instrumenten wil realiseren. Hierna, in het bijzonder onder titel 3.3, zal ook blijken waarom de inzet van instrumenten voor dit deelgebied in het bijzonder aangewezen en zelfs noodzakelijk is om geen lege doos te blijven. Voor meer informatie over het PRUP Kempense Meren II wordt verwezen naar de startnota, scopingsnota, procesnota en nota landbouw die te raadplegen zijn op de website: www.provincieantwerpen.be (zoek op PRUP Kempense Meren) .

3.1.1 Situering Landbouw- en natuurgebieden Mol Postel Zuid

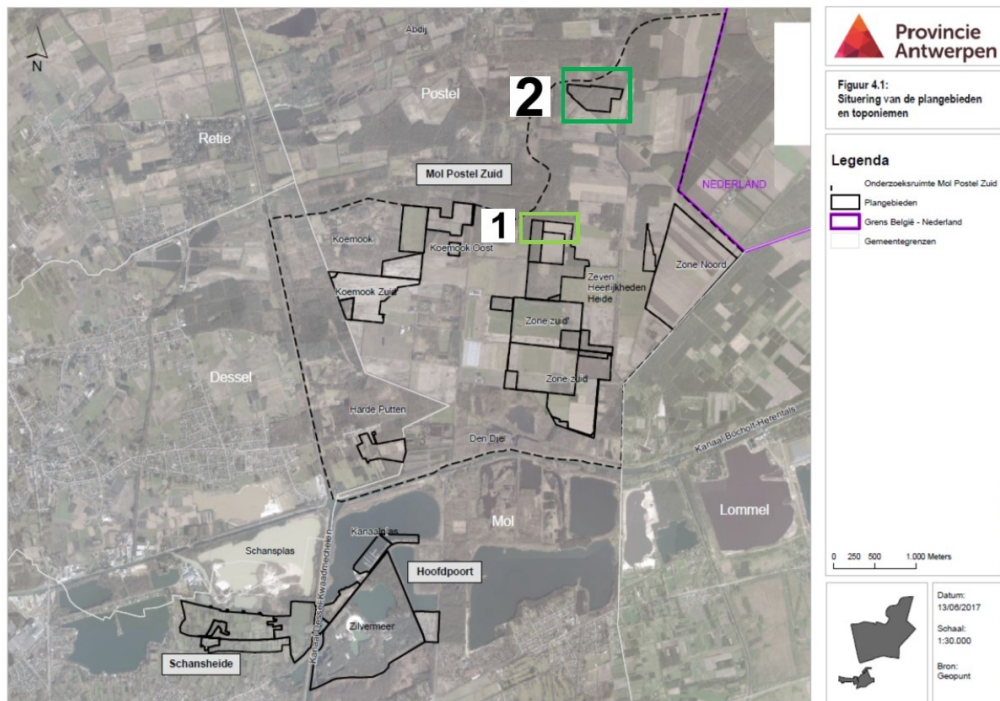
Het gebied Mol Postel Zuid behelst verschillende deelgebieden, die samen een geheel van puzzelstukken vormen met het oog op het realiseren van beter aaneengesloten landbouw- en natuurgebieden, rekening

houdend met de Europese Natuurdoelen, bestaande en via wetgeving vastgelegde natuurwaarden en erfgoedwaarden, en het planologisch evenwicht van herbevestigde agrarisch gebieden.

In het zuiden van deelgemeente Postel, het zuidelijke deel van het openruimtegebied van Mol – Postel, is voor het planningsproces Kempense Meren II een onderzoeksruimte aangeduid (zie figuur 1) . Ze omvat het landbouwgebied tussen den Diel en Luyksgestelse Heide (herbevestigd agrarisch gebied - HAG) met de bossen errond en drie deelgebieden van het habitatrictlijngebied 'BE2100026-De Maat, den Diel, Harde Putten en Koemook'. De onderzoeksruimte ligt bijna helemaal in vogelrichtlijngebied. Rekening houdend met onderstaande argumenten, zijn uiteindelijk een aantal (delen van de) puzzelstukken in het onderzoeksgebied niet weerhouden.

De omzetting van bos naar landbouw is lokaal problematisch, daarom worden ter hoogte van de te ontbossen zones voor landbouw, verschillende milderende maatregelen noodzakelijk geacht:

- Het permanent behouden van het cmb perceel in Zeven Heerlijkhedenheide (zie '1' op figuur 1) als halfopen landschap met verspreide bomen, als overgang tussen het boscomplex en het grote landbouwblok. Dit vanwege directe aanzienlijke effecten op inname belangrijk leefgebied van vogelrichtlijnsoorten binnen Vogelrichtlijngebied, en barrièrewerking op Habitatrictlijnsoort Gladde slang als dit in landbouw wordt omgezet
- Het permanent behouden van het noordelijkste plangebied (zie '2' op figuur 1) in de Warandeheide als bosgebied. Dit vanwege de aanwezigheid van een zeer waardevol wilgenstruweel en de bufferende ligging van het puzzelstuk grenzend aan zeer waardevol alluviaal bos. Deze maatregel mildert mogelijke aanzienlijke versturende effecten op de nutriëntenhuishouding van de aanliggende bosgebieden die zou ontstaan mocht het puzzelstuk een landbouwfunctie krijgen. Deze puzzelstukken worden dus best uitgesloten voor omzetting naar landbouw.



Figuur 1 Bron Startnota (Figuur 4.1 Situering van de plangebieden en toponiemen)

De puzzelstukken die wél werden weerhouden in functie van een optimalere ordening van landbouw en natuur in het gebied Mol Postel Zuid, worden als deelgebieden bestemd. Door de combinatie van deze deelgebieden wordt een haalbare en evenwichtige bestemmingsruil vastgelegd tussen natuur en landbouw.

De deelgebieden die een bestemming als natuurgebied krijgen situeren zich:

- aansluitend bij het natuurgebied Koemook, ten westen van de steenweg Postel. Het betreft de deelgebieden Koemook Oost (twee niet aaneengesloten deelgebieden) en Koemook Zuid (beiden volledig op grondgebied Mol)
- aansluitend bij het natuurgebied Harde Putten, ten zuiden van de weg Diel (grondgebied Dessel).
- aansluitend bij het natuurgebied Den Die, tegen de zuidrand van het vervangend ontginningsgebied Kempense Meren Zuid (grondgebied Mol).

De deelgebieden die een bestemming als agrarisch gebied krijgen situeren zich in het landbouwgebied van Zeven Heerlijkhedenheide. Het betreft drie deelgebieden (grondgebied Mol):

- Zeven Heerlijkhedenheide Oost, tussen het Postelvaartje en het vervangend ontginningsgebied Kempense Meren Noord
- Zeven Heerlijkhedenheide West, het betreft uitlopers in de zuidelijke rand van het bos op Zeven Heerlijkhedenheide
- Zeven Heerlijkhedenheide Zuid, een bosrelict dat aansluit op de noordelijke grens het vervangend ontginningsgebied Kempense Meren Zuid en het Postelvaartje.

De uiteindelijk weerhouden deelgebieden worden weergegeven op kaart 1.

3.1.2 Doelstellingen Landbouw- en natuurgebieden Mol Postel Zuid

De doelstelling in het kader van PRUP Kempense Meren II voor het gebied Mol Postel Zuid is het verschuiven van bestemmingen voor natuur en landbouw (puzzelstukken) i.f.v. het realiseren van een robuustere natuurlijke structuur voor het realiseren van Europese natuurdoelen, en i.f.v. een flankerend beleid voor aanwezige landbouwbedrijven die door de natuurbestemmingen landbouwareaal verliezen.

Concreet betreft het:

- bosuitbreiding binnen de grenzen van SBZ-H Koemook (Koemook Zuid) en ecologische buffering aan de rand van dit zeer gevoelig habitat (Koemook Oost), door de agrarische bestemming te wijzigen naar een natuurbestemming. In Koemook Oost zal natuur worden gerealiseerd die bijdraagt aan de noodzakelijke hydrologische buffering van het kerngebied van de Koemook in SBZ-H, conform de principiële beslissing van de Vlaamse regering in 2008 in uitvoering van het actieplan voor het HAG. Hier werd de stopzetting van 40 ha landbouw voorzien voor buffering van natuurwaarden.
- omzetting van groene bestemmingen naar een agrarische bestemming rond Zeven Heerlijkheden en nabij de nieuwe ontginningsgebieden.
- landbouwklaar maken van de momenteel beboste gebieden die bestemming landbouw zullen krijgen door middel van het PRUP KM II.

3.2 DE EUROPESE NATUURDOELSTELLINGEN IN MOL-POSTEL ZUID

Postel maakt deel uit van een speciale Europese beschermingszone 'Vallei van de Kleine Nete met brongebieden, heiden en moerassen' (SBZ-H BE21000026). Met zijn 4.884 hectare is dit een van de grootste habitatrichtlijngebieden in Vlaanderen. Voor Postel-Zuid zijn drie deelgebieden van de speciale beschermingszone relevant: BE2100026-6 'De Maat, den Diel, Harde Putten en Koemook, BE 2100026-8 'Postel-Grootbos' en BE2100026-9 'Postel-Luiksgestelse heide'. Het vogelrichtlijngebied van 'De Ronde Put' (SBZ-V BE2101639) overlapt met de deelgebieden van het habitatrichtlijngebied.

In 2008 al heeft de Vlaamse regering in een principiële beslissing voorzien in de stopzetting van 40 ha landbouw voor buffering van Europese topnatuur. Op de landbouwgronden ten oosten van Koemook zal natuur (deels onder de vorm van bebossing) worden gerealiseerd die bijdraagt aan de noodzakelijke hydrologische buffering. De verdere bebossing ten zuiden van Koemook draagt bij tot bosuitbreiding van 124 ha en in een boskern van 150 ha binnen SBZ-V BE2101639 en SBZ-H BE21000026 zoals beslist door de Vlaamse regering op 23 april 2014.

Om te komen tot een globaal evenwicht worden een aantal bosverplaatsingen voorzien (zowel bosgebied op het gewestplan als zonevreemde bossen in agrarisch gebied), dit ook in uitvoering van 12 december 2008 in het kader van de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur regio Neteland.

De bosverplaatsing alleen is echter onvoldoende om alle Europese natuurdoelen in Postel-Zuid te realiseren. In Postel-Zuid komen ter plaatse van 'Koemook' waardevolle verlandingsvegetaties met veenflora en soortenrijke (vochtige) heiderelicten met sterk bedreigde sleutelsoorten voor. Deze habitats zijn zeer gevoelig voor externe invloeden (verzuring, vermesting, verdroging) en vertonen hierdoor verzuuring, vergrassing en verbossing. Kwaliteitsverbetering van de veenhabitats heeft vooral betrekking op buffering van externe invloeden en herstel van de lokale hydrologie.

Voor een aantal Europees te beschermen soorten (gladde slang, heikikker, poelkikker, rungstreeppad,...) in Postel-Zuid is een goedgekeurd soortbeschermingsprogramma (SBP) beschikbaar. De SBP's omvatten een aantal maatregelen met als doel ervoor te zorgen dat een soort (of meerdere soorten) in een gunstige kunnen worden gebracht.

3.2.1 Ontwikkeling van habitatwaardig bos in Koemook Oost en Zuid

Om deze doelstellingen te realiseren is het wenselijk dat het landbouwgebruik in Koemook Oost en Koemook Zuid binnen redelijk korte termijn (tussen 2020 en 2040) wordt stopgezet. Stopzetting van het landbouwgebruik leidt lokaal tot sterk verminderde milieudrukken (ic eutrofiëring en verzuring) op de Koemook. Inrichting als bos versterkt de bufferfunctie van de gronden. In 2050 moeten de doelen binnen SBZ-H uiterlijk gerealiseerd zijn. De gronden in Koemook Oost en Zuid vormen het infiltratiegebied van het hoogveengebied, de Koemook. Om het hoogveengebied de Koemook te bewaren en te herstellen in zijn natuurlijke toestand, dient tevens het infiltratiegebied in Koemook Oost en Zuid ingericht te worden. Door de landbouwactiviteiten hier weg te halen en het hydrologisch systeem te herstellen wordt de aanrijking met landbouwnutriënten, zowel via het grondwater als via het oppervlaktewater, stopgezet. Het dempen van een aantal drainagegrachten zorgt er dan weer voor dat het grondwater niet meer versneld wordt afgevoerd, zodat hier optimaal hemelwater kan infiltreren en zonder aanrijking met nutriënten kan afstromen naar de Koemook. Dit betekent o.a. dat de voedselrijke bouwvoor dient afgegraven te worden en dat kavelsloten worden gedempt.

Hieraan gekoppeld zullen tevens de nodige werken uitgevoerd worden om in Koemook Oost en Zuid habitatwaardig bos te (laten) ontwikkelen.

3.2.2 Natuurdoelstellingen die in parallel met doelstellingen Landbouw- en natuurgebieden Mol Postel Zuid dienen gerealiseerd te worden

De beschrijving van de natuurdoelstellingen in vorige paragrafen toont aan dat parallel aan de realisatie van de bosverplaatsing en planologische ruil tussen landbouw en natuur ook de huidige natuurwaarden die moeten gebufferd worden dringend dienen bestendig en ontwikkeld worden. Dit dient afgestemd te worden op de inrichting van het gebied Koemook en Ter Keyen met oog op realisatie van de Europese natuurdoelen.

Hierbij wordt gedacht aan volgende handelingen:

- Bosverplaatsing ca. 40ha
- Hydrologische buffering Koemook (40ha)
- Realisatie boskern (>150ha) rond Koemook
- Optimalisatie hydrologie in Koemook en omgeving
- (Hoog)veenherstel in Koemook (sterk gedegrademd o.m. door verbossing en de sterk wisselende waterstanden)
- Habitatherstel op bovenloop Desselse Nete
- Realisatie corridor/stapstenen voor o.a. Gladde Slang tussen Ronde Put en Den Diel, via Desselse bossen, Harde putten (kanaalberm).
- Realisatie van een kern vochtige heide met vennen en verlandingsvegetaties ter hoogte van Koemook-Ronde Put: twee door een corridor breder dan 25 m of stapstenen van 5 ha met elkaar verbonden complexen (>100) met vennen, natte heide, struweel en veenvorming (o.a. voor heikikker, poelkikker, rugstreppad en gevlekte witsnuitlibel)
- Uitvoering maatregelen goedgekeurde soortbeschermingsprogramma's, relevant voor Mol Postel Zuid

De Koemook en Ter Keyen vormen één hydrologisch geheel met de infiltratiegebieden Koemook Oost en Zuid. Om de hydrologie hier op een duurzame wijze te herstellen, dienen er binnen dit volledige systeem een aantal maatregelen genomen te worden. Door de inrichting van Koemook Oost en Zuid zal hier o.a. de infiltratie toenemen met een verbetering van de kwelstromen richting Koemook en Ter Keyen als gevolg. Voor het hydrologisch herstel is het van belang dat deze kwel dan ook ter hoogte van de veenkernen van Koemook en Ter Keyen vast gehouden wordt door ook in deze gebieden hydrologische herstelmaatregelen uit te voeren. Daarnaast is het tevens noodzakelijk om samen met het hydrologisch herstel ook inrichtingswerken uit te voeren ter hoogte van de veenkernen. Hier dient o.a. achterstallig beheer weggewerkt te worden om verdere verbossing van de veenvegetaties en heide tegen te gaan. Door al deze werken gecoördineerd uit te voeren kan het volledige systeem duurzaam hersteld worden, waarbij de eventuele impact op omliggende (landbouw)percelen gemilderd kan worden. Verschillende hydrologische herstelscenario's zijn reeds modelmatig onderzocht in het ecohydrologisch onderzoek van het Vlaams Natuurreservaat De Ronde Put en omgeving (Haskoning, 2008). Deze studie vormt dan ook een belangrijke basis bij het bepalen van de verschillende herstelmaatregelen.

3.3 MOTIVATIE OPMAAK INRICHTINGSNOTA

De provincie Antwerpen heeft, als initiatiefnemer van het PRUP, het engagement opgenomen om niet enkel in te staan voor de opmaak van het PRUP maar ook verder vooruit te denken over de effectieve realisatie van de doelstellingen op terrein. Indien de voorschriften van het PRUP geen koppeling maken met een effectieve grondruil zouden landbouwers hun landbouwgronden als natuur bestemd zien. Dit kan ingrijpende beperkingen inhouden voor de landbouwactiviteit. Voor de beoogde natuurontwikkeling blijft het PRUP dan een lege doos. Zolang het niet-vergunningsplichtige activiteiten betreft, kan het landbouwgebruik in de tot natuur bestemde gebieden immers doorgaan, zelfs indien er beperkingen zijn uit sectorale regelgeving t.g.v. de bestemmingswijziging. De beoogde natuurontwikkeling zal niet of nauwelijks worden gerealiseerd, want deze kan niet worden afgedwongen. Tegelijkertijd zouden natuurgebieden bestemd worden tot agrarisch gebied, terwijl de gronden nog bebost zijn. Die agrarische gebieden zouden niet met zekerheid voorbehouden zijn voor de landbouwers. In dat geval gaat het PRUP voorbij aan de eigenlijke doelstellingen voor de landbouw- en natuurgebieden in Mol Postel Zuid.

Er stellen zich nog aandachtspunten m.b.t. het ingaan van de bestemming en het effectieve gebruik van de gronden overeenkomstig de nieuwe bestemming. Nagenoeg alle gronden die als bouwvrij agrarisch gebied worden bestemd, zijn bebost. Vooraleer ze als landbouwgrond kunnen worden gebruikt, moet eerst ontbost worden. Dit vergt een voorafgaandelijk traject (eventuele ontheffing op het verbod tot ontbossing door de minister, milieu-effectenonderzoek voor ontbossing, omgevingsvergunning voor ontbossen/kappen bomen). En er is wetgeving in ontwikkeling die zonevreemde bossen sterker wil beschermen. Op dit moment kan niet verzekerd worden dat een ontheffing op het ontbossingsverbod (van landbouwgronden; dus zonevreemd bos) in de toekomst nog verleend zal worden. Voor de gronden die als natuurgebied worden bestemd geldt een nog langer traject voor de eigenlijke doelstellingen gerealiseerd zullen zijn. De ontwikkeling van een habitatwaardig bos neemt decennia in beslag en vereist mogelijk een periode van verschralingsbeheer voorafgaand aan de effectieve vestiging van bomen. De betrokken percelen waarop deze bosverplaatsing zou plaatsvinden zijn op dit ogenblik in eigendom van een aantal plaatselijke landbouwers. Zij hebben reeds aangegeven de toekomstige landbouwgronden verder te willen beheren maar de toekomstige bossen te willen verkopen. In het kader van het bosdecreet dient de boscompensatie te worden uitgevoerd door initiatiefnemer van de ontbossing. De gewenste bostypes worden gekenmerkt door hun voorkomen in een eerder zuur en vooral voedselarm milieu. Zij zijn dus niet zomaar te realiseren in landbouwgebied, die in kwestie al decennialang bemest worden. Een verschalend beheer van de te bebossen landbouwgebieden door afplaggen en/of uitmijning is noodzakelijk. Daarna volgt het gefaseerd bebossen of spontaan laten verbossen van de afgeplagde/uitgemijnde zone, met een structuurrijke bosrand en voldoende open plekken met heidekenmerken. Deze bosverplaatsing vraagt heel wat technische onderbouwing zowel bij het opmaken van vergunningsaanvragen, een milieu-effectenonderzoek als bij de uitvoering op het terrein, die niet kan worden verwacht van particuliere eigenaars-landbouwers. Om hieraan te verhelpen is het wenselijk om middels de opmaak van deze inrichtingsnota de inzet van instrumenten die kunnen bijdragen aan de doelstellingen van de startnota en nota landbouw van het PRUP te onderzoeken.

De opmaak van de inrichtingsnota en het inzetten van de instrumenten landinrichting bieden een opportuniteit om ook in de natuurkernen waarvoor de buffering dient gerealiseerd te worden versneld de natuurwaarden te

bestendigen of verbeteren en dit optimaal afgestemd op de realisatie van de doelstellingen van het PRUP Kempense Meren II.

Er wordt naar gestreefd om gekoppeld aan het PRUP:

- het landbouwgebruik in de zones Koemook Oost en Koemook Zuid te stoppen door de eigendomssituatie te wijzigen, van particuliere eigendom naar overheidseigendom. Het ANB in staat stellen om gronden in Koemook Oost en Koemook Zuid te verwerven.
- de puzzelstukken Zeven Heerlijkhedenheide effectief te kunnen ontbossen, in te richten voor landbouwgebruik en in eigendom te geven aan landbouwersde bosverplaatsing te laten plaatsvinden in Koemook Oost en Koemook Zuid, voorafgegaan door afplaggen/uitmijnen.
- alle betrokken eigenaars/landbouwers te compenseren voor het verlies van landbouwareaal. Gezien de huidige én de gewenste toekomstige eigendomssituatie is het waarschijnlijk niet mogelijk om een zogenaamde één op één ruil uit te voeren. Daarom werden in het kader van het PRUP al in een vroeg stadium de combinatie van herverkaveling en ruilgrond onderzocht.
- de Europese natuurdoelen in Koemook en Ter Keyen te realiseren.

3.4 Beschrijving huidige eigendoms- en gebruikssituatie

De huidige gebruiks- en eigendomssituatie wordt weergegeven op kaart 2 en 3. De gebruikssituatie is niet volledig afgestemd op het gewestplan. Zo zijn de gronden in deelgebied Koemook Zuid bestemd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied maar deels in gebruik als bos en zijn de gronden in deelgebied Zeven Heerlijkhedenheide Oost weliswaar bestemd als bosgebied met hydrologisch belang maar in gebruik als landbouwgrond.

Wat betreft de eigendomssituatie is er binnen de betreffende deelgebieden sprake van zes verschillende eigenaars. Dit zijn niet allemaal landbouwers.

4 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 plan.

4.1 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;
Deze handeling laat toe om te bepalen of de inzet van instrumenten voor dwingende verwerving of inrichting nodig zijn om tot het beoogde resultaat te komen.
- Stap 2: De mogelijke toepassing van de instrumenten 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 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 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, inrichting en flankering.
- Stap 5: De optimale combinatie van in te zetten instrumenten 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.

4.2 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.”

Deze 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 inrichtingsnota reeds vermeld, heeft de inrichtingsnota Kempense Meren II als doelstelling om instrumenten te ontsluiten die door de initiatiefnemer (of partners) kunnen worden ingezet om de doelstellingen voor de landbouw- en natuurgebieden Mol Postel Zuid van het PRUP Kempense Meren II te realiseren.

Concreet zal de inzet van (landinrichtings)instrumenten ertoe leiden dat:

- het landbouwgebruik in de zones Koemook Oost en Koemook Zuid stopt door de eigendomssituatie te wijzigen, van particuliere eigendom naar overheidseigendom
- de zones die in het PRUP worden aangeduid als te ontbossen ook effectief ontbost én ingericht kunnen worden voor landbouwgebruik
- de bosverplaatsing zal plaatsvinden binnen Koemook Oost en Koemook Zuid
- de betrokken eigenaars/landbouwers gecompenseerd worden voor het verlies van landbouwareaal
- de hydrologie te herstellen ter hoogte van de Koemook en Ter Keyen
- de habitatwaardige vegetaties en het leefgebied van relevante soorten op een duurzame wijze in te richten en te herstellen ter hoogte van de Koemook en Ter Keyen

Het beoogde resultaat wordt algemeen als volgt gedefinieerd: door de inzet van instrumenten binnen het plangebied, kan de eigendoms- en/of gebruikssituatie worden gewijzigd conform de visie van de startnota en nota landbouw van het PRUP Kempense Meren II en de impact van deze gewijzigde eigendoms- en gebruikssituatie op de aanwezige landbouw geflankeerd worden. Tevens kunnen inrichtingen plaatsvinden in functie van natuur en landbouw. Hieraan gekoppeld worden ook ter hoogte van de bestaande natuurkernen van de Koemook en Ter Keyen de noodzakelijke inrichtings- en herstelmaatregelen getroffen om de vooropgestelde natuurdoelen hier op een duurzame wijze te kunnen realiseren.

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

4.2.1 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.

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 aanrijking van de natuur in de kern van de Koemook te voorkomen én dat deze gronden een bufferfunctie krijgen door ze te bebossen.

Voor de betrokken landbouwbedrijven is het belangrijk om op korte termijn duidelijkheid te krijgen over het toekomstig grondgebruik, mogelijkheden van fasering en inzet van instrumenten voor grondverwerving,

grondmobiliteit en inrichting. In eerste instantie om correcte en volledige bedrijfseconomische berekeningen te kunnen maken over de gevolgen van het plan. En om in een volgende fase te kunnen beslissen welke richting ze in de toekomst met hun bedrijf uit willen.

4.2.2 Kwaliteitsvol

Het resultaat is kwaliteitsvol wanneer de gewenste Europese natuurdoelen gerealiseerd worden in de Koemook en Ter Keyen inclusief de voormalige landbouwgebieden Koemook Oost en Koemook Zuid én de betrokken landbouwbedrijven volwaardig gecompenseerd worden voor de verloren oppervlakte landbouwareaal.

4.2.3 Duurzaam

Het resultaat is duurzaam als er rekening wordt gehouden met ecologische, economische en sociale aspecten van de (toekomstige) eigendomssituatie in relatie tot de bestemming en het gebruik. Dit geldt voor alle betrokken deelgebieden én ook voor andere percelen die als compensatie voor de landbouwbedrijven dienen. Met betrekking tot de eventuele inrichting van gebieden wordt een duurzame instandhouding nagestreefd.

4.3 STAP 2: MOGELIJKE INSTRUMENTEN

“De mogelijke toepassing van de instrumenten voor grondverwerving, grondmobiliteit, flankering en inrichting 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.”

Wanneer het PRUP van kracht wordt worden tegelijkertijd vier instrumenten voor plancompensatie ontsloten, namelijk planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikerscompensatie. De laatste twee instrumenten zijn relevant voor de landbouw- en natuurgebieden Mol Postel Zuid van PRUP Kempense Meren II. Ze voorzien een financiële vergoeding voor eigenaars of gebruikers die schade ondervinden door de bestemmingswijziging van landbouw naar natuur. In dit geval de eigenaars en gebruikers in Koemook Oost en Koemook Zuid. Het betalen van een financiële vergoeding draagt echter niet bij aan het wijzigen van de eigendoms- of gebruikssituatie op terrein. Tevens is een éénmalige vergoeding ook geen kwaliteitsvolle compensatie voor de betrokken landbouwers. Deze instrumenten worden daarom hieronder niet verder besproken, voor meer informatie over deze instrumenten wordt verwezen naar Bijlage 1. In de financiële afweging van de instrumentensets in stap 4 worden deze instrumenten wel meegenomen.

Hieronder worden eerst de instrumenten voor grondverwerving besproken, daarna de instrumenten voor grondmobiliteit, vervolgens de instrumenten voor inrichting 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 plangebied, 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.

4.3.1 Instrumenten voor grondverwerving

Lokale grondenbank

Een lokale grondenbank (LGB) wordt opgericht om gronden voor de realisatie van een overheidsproject, -plan of -programma (binnen een afgebakende zone) te verwerven. Dit kan ofwel door eigenaars en gebruikers een alternatief aan te bieden in de vorm van ruilgrond ofwel door rechtstreekse aankoop van gronden gelegen in plangebied.

Toepassing Kempense Meren II:

Binnen het plangebied van het PRUP Kempense Meren II zijn momenteel een aantal grondenbanken actief. Hieronder worden de doelstellingen van deze grondenbanken kort beschreven. In Tabel 1 wordt de bijdrage van het instrument lokale grondenbank aan het beoogde resultaat in deelgebieden Koemook Zuid en Oost beoordeeld.

Lokale grondenbank Flankerend beleid IHD PAS

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

Deelgebied Koemook Zuid is gelegen binnen SBZ-H, er kan daarom maximaal 50,02 ha ruilgrond worden aangeworven middels de lokale grondenbank flankerend beleid IHD PAS.

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

Lokale grondenbank Natuurdoelen

Deze grondenbank met het ANB als financierende partner richt zich op het in der minne verwerven van landbouwgoederen die rechtstreeks inzetbaar zijn voor de realisatie van de Europese natuurdoelen. Landbouwers die hun activiteiten wensen stop te zetten krijgen daarbij de mogelijkheid om hun eigendom te verkopen of hun gebruik te laten uitwinnen.

Lokale grondenbank Bebossing

De doelstelling van de Vlaamse overheid is vastgesteld op 4.000 ha nieuw bos tegen eind 2023, en 10.000 ha tegen 2030. Er zullen dan ook tal van nieuwe inspanningen en instrumenten moeten komen om de vooropgestelde doelstellingen te realiseren. De VLM grondenbank 'bebossing' heeft als doel te bebossen gronden te verwerven, zowel rechtstreeks als via ruil met getroffen eigenaars en gebruikers.

Eigenaars die gronden binnen Koemook Oost en Zuid willen verkopen kunnen hun grond aanbieden aan de bovenstaande twee grondenbanken. Zowel rechtstreekse verwerving alsook het ruilen van gronden behoort tot de mogelijkheden.

Criteria	Argumentatie	Conclusie
Tijdig	De lokale grondenbanken zijn reeds inzetbaar voor deelgebieden Koemook-Zuid en Koemook Oost.	Voldaan
Kwaliteitsvol	In Koemook Zuid is 32,5 ha huiskavel betrokken. Het minnelijk verwerven van gronden of zelfs het aanbieden van ruilgrond kan het verlies van huiskavel niet volledig compenseren (tenzij deze ruilgrond aan de bedrijfszetel grenst). De huidige bedrijfsvoering kan door enkel ruilgrond aan te bieden, 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 verwerven/ruilen van gronden stemt de eigendoms- en gebruikssituatie duurzaam af op de bestemming. De percelen in Koemook Zuid en Koemook Oost worden eigendom van de Vlaamse overheid en de landbouwer krijgt geld of een alternatief perceel gelegen in een agrarische bestemming.	Voldaan

Tabel 1: Bijdrage van het instrument lokale grondenbank aan het beoogde resultaat in deelgebieden Koemook Zuid en Koemook Oost

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, plannen en programma's van de Vlaamse Overheid of als ruilgrond voor landbouwers.

Toepassing Kempense Meren II:

Binnen het plangebied 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 plangebied. 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. 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 plangebied 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 2: Bijdrage van het instrument recht van voorkeur aan het beoogde resultaat in het plangebied

Recht van voorkoop

Het recht van voorkoop, voorzien in het Landinrichtingsdecreet, is een wettelijk recht dat de Vlaamse Grondenbank 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. De Vlaamse Grondenbank is daarbij gebonden aan de venale waarde, zoals geschat door de afdeling vastgoedtransacties. Om het doel van een project, plan of programma te realiseren kan een 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 om projecten, plannen of programma's te realiseren.

Toepassing Kempense Meren II:

Het instellen van een recht van voorkoop binnen het plangebied of een ruimere perimeter maakt het mogelijk om op aankoopopportuniteiten 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 voorwaarden
Kwaliteitsvol	In het plangebied 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 3: Bijdrage van het instrument planmatig recht van voorkoop aan het beoogde resultaat in het plangebied

Recht van voorkoop natuur

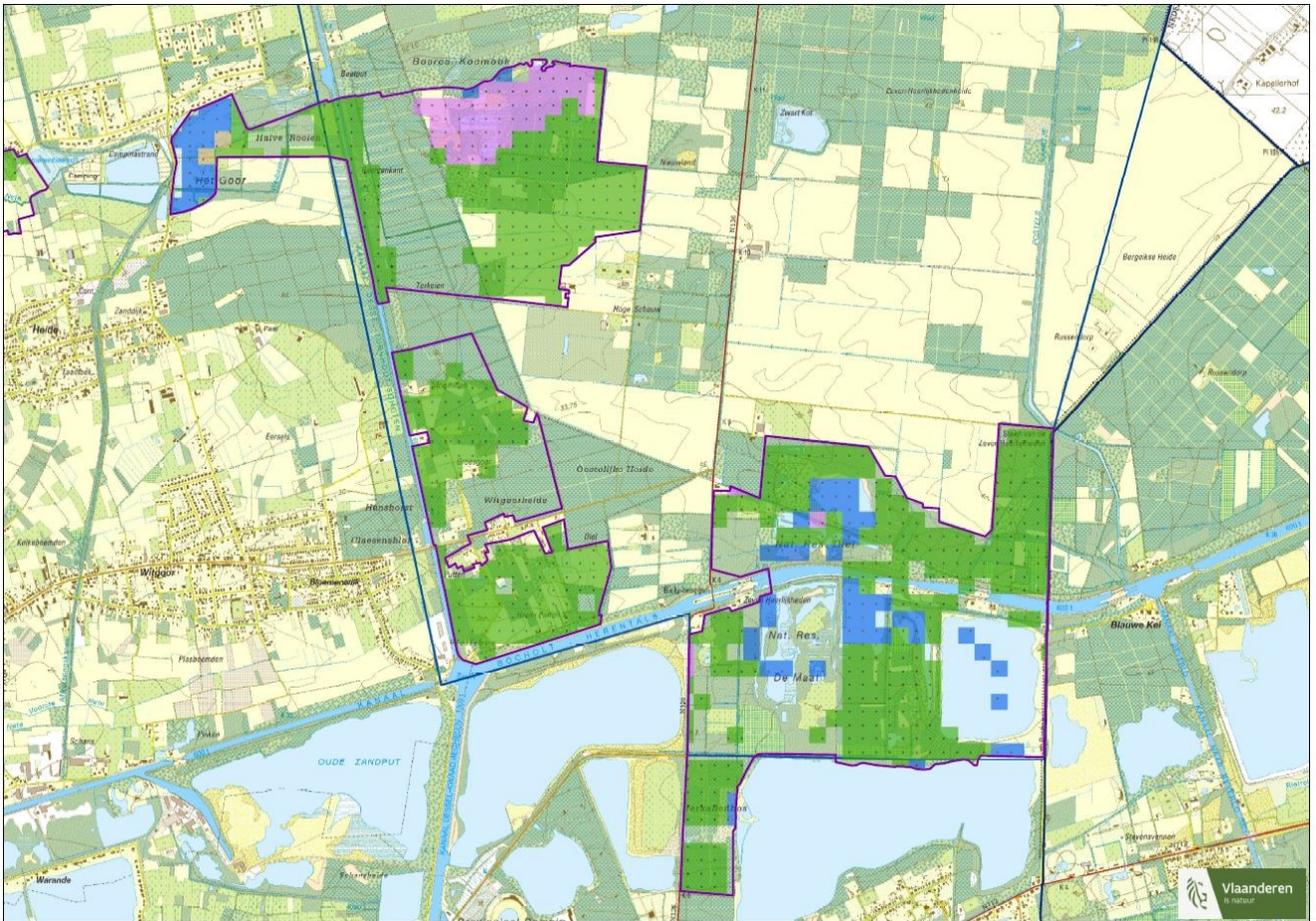
De Vlaamse Grondenbank kan een recht van voorkoop hebben bij verkoop van onroerende goederen die liggen in bijvoorbeeld:

- 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.

Toepassing Kempense Meren II:

Het recht van voorkoop natuur is momenteel zeer beperkt van toepassing op landbouwgronden binnen het plangebied. In Koemook Zuid is dit recht van voorkoop op één perceel, dat deels in natuurbestemming ligt, van toepassing.

Wanneer de zoekzones binnen Koemook Zuid in de toekomst worden afgebakend is het recht van voorkoop natuur daar van toepassing, zie Figuur 2.



Figuur 2: ontwerp van Zoekzones binnen SBZ-H (groen=bos, paars=heide, blauw=open water en bruin=kleine zegge)

Het instrument, recht van voorkoop natuur, is momenteel op slechts één perceel van toepassing en wordt daarom niet getoetst aan het beoogde resultaat en ook niet verder meegenomen in de instrumentafweging.

4.3.2 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 plangebied en de betrokkenheid van huiskavels in de deelgebieden 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 natuur verdeeld over meerdere landbouwbedrijven en mildert dit de directe impact op het beperkt aantal bedrijven die anders rechtstreeks worden getroffen door een bestemmingswijziging.

Ook de deelgebieden waar bos wordt omgezet naar landbouw kunnen worden meegenomen in een herverkavelingsoefening. Deze “nieuwe landbouwpercelen” kunnen bijdragen aan een oplossing op bedrijfsniveau. 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 plangebied zouden ook eigenaars die niet direct een belang hebben bij de herverkaveling 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; een vrijwillige herverkaveling kent een grote kans van slagen wanneer er een win-win situatie wordt gecreëerd voor alle betrokken eigenaars en gebruikers.

Een vrijwillige herverkaveling zal voor of na de bestemmingswijziging plaatsvinden. Ook de waardebeoordeling van de betrokken gronden zal dan gebeuren voor of na het PRUP, er is geen mogelijkheid om de waarde voor het RUP en na het RUP ‘te verrekenen’. Dit maakt het haast onmogelijk om een win-win situatie te creëren. Tevens krijgen de eigenaars en gebruikers te maken met twee aparte procedures: een RUP incl. plancompensatie en een herverkaveling. Het lijkt dan ook onwaarschijnlijk dat er voldoende draagvlak is voor een vrijwillige herverkaveling. Uit tabel 6 blijkt dat het instrument niet bijdraagt aan het beoogde resultaat en het wordt daarom niet verder meegenomen in de instrumentafweging.

Criteria	Argumentatie	Conclusie
Tijdig	Het instrument kan tijdig worden ingezet; vanaf de vaststelling van de inrichtingsnota, maar draagt omwille van het vrijwillige karakter niet bij aan het tijdig behalen van de doelstelling.	Niet 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 4: Bijdrage van het instrument vrijwillige herverkaveling aan het beoogde resultaat in het plangebied

Herverkaveling uit kracht van wet (met optie gebruikswaarde)

De overheid kan een herverkaveling uit kracht van wet opleggen wanneer gronden nodig zijn om maatschappelijke doelen te realiseren. Net als vrijwillige herverkaveling gebeurt herverkaveling uit kracht van wet in samenspraak met alle betrokken eigenaars en gebruikers.

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.

Gebruikswaarde

In een herverkaveling die in uitvoering is uit kracht van wet, kan versneld een gebruikswaarde worden doorgevoerd. De daaropvolgende herverkaveling uit kracht van wet omvat minstens de percelen die betrokken zijn bij de gebruikswaarde. De gebruikswaarde 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 gebruikswaarde uit en maakt daartoe een gebruikswaardeplan op. Gebruikswaarde kan enkel gevolgd worden door een herverkaveling uit kracht van wet en niet door een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil.

Het gebruikswaardeplan 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:

Gezien het intensieve landbouwgebruik in het plangebied en de betrokkenheid van huiskavels in de deelgebieden 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 natuur verdeeld over meerdere landbouwbedrijven en mildert dit de directe impact op het beperkt aantal bedrijven die anders rechtstreeks worden getroffen door een bestemmingswijziging.

Daartoe kunnen de eigendommen van de overheid, 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 PAS kan er een grondreserve worden opgebouwd. Ook de deelgebieden waar bos wordt omgezet naar landbouw kunnen worden meegenomen in een herverkavelingsoefening. Deze “nieuwe landbouwpercelen” kunnen bijdragen aan een oplossing op bedrijfsniveau.

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.

Echter, net als bij de vrijwillige herverkaveling zal de herverkaveling voor of na het RUP moeten plaatsvinden. Ook de waardebepaling van de betrokken gronden zal dan gebeuren voor of na het RUP en er is geen mogelijkheid om de waarde voor het RUP en na het RUP ‘te verrekenen’. De initiatiefnemer moet beslissen wanneer de herverkaveling plaats vindt. Voor het RUP heeft als nadeel dat er nog geen zekerheid is over de toekomstige bestemming en na het RUP treden de instrumenten voor plancompensatie direct in werking. Er is daarom wederom geen sprake van een win-win situatie. Ook bij de inzet van dit instrument krijgen de eigenaars en gebruikers te maken met twee aparte procedures: een RUP incl. plancompensatie en een herverkaveling. Dit maakt de inzet van dit instrument ingewikkeld en de kans op een kwaliteitsvol en duurzaam resultaat kleiner.

Criteria	Argumentatie	Conclusie
Tijdig	Het instrument kan enkel voor of na het RUP worden ingezet maar	Niet 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, onder voorwaarden
Duurzaam	Eigendom en gebruik kan middels herverkaveling uit kracht van wet tot op perceelsniveau worden afgestemd op de nieuwe bestemmingen	Voldaan

Tabel 5: Bijdrage van het instrument herverkaveling uit kracht van wet (incl gebruiksrui) aan het beoogde resultaat in het plangebied

Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil

Specifiek voor een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil is dat de bestemming van de herverkavelde gronden gelijktijdig aangepast wordt. De herverkaveling wordt dan ingepast in de procedure voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Hierbij worden de bestemmingsgebieden van kracht in de ruimtelijke ordening en de betrokken eigenaars en gebruikers gelijktijdig omgewisseld. Planschade- en planbatenregelingen gelden in dit geval niet. 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 plangebied en de betrokkenheid van huiskavels in de deelgebieden lijkt herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil een geschikt instrument om toekomstige bestemming en toekomstig ruimtegebruik op elkaar af te stemmen. Daarbij wordt de impact van de inname van landbouwgronden voor natuur verdeeld over meerdere landbouwbedrijven en mildert dit de directe impact op het beperkt aantal bedrijven die anders rechtstreeks worden getroffen door een bestemmingswijziging.

Daartoe kunnen de eigendommen van de overheid, 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 PAS kan er een grondreserve worden opgebouwd. Ook de deelgebieden waar bos wordt omgezet naar landbouw kunnen worden meegenomen in een herverkavelingsoefening. Deze “nieuwe landbouwpercelen” kunnen bijdragen aan een oplossing op bedrijfsniveau.

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 zorgt de opmaak van het grondruilplan voor een uitgebalanceerde financiële verrekening waarbij wettelijke regels ervoor zorgen dat geen enkele betrokken eigenaar of gebruiker onvrijwillig financieel nadelige effecten ondervindt van de planologische, eigendoms- en gebruiksruil. Er hoeven dan na vaststelling van het PRUP geen planbaten, planschade, gebruikerscompensatie en kapitaalschade te worden betaald/geïnd. 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.

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, onder voorwaarden
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 6: Bijdrage van het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil aan het beoogde resultaat in het plangebied

4.3.3 Instrumenten voor inrichting

Inrichtingswerken die uit kracht van wet kunnen worden uitgevoerd

Wanneer de initiatiefnemer oordeelt dat er bepaalde inrichtingswerken nodig zijn, bijvoorbeeld ifv water, natuur, landschap of recreatie kan het instrument inrichtingswerken worden ingezet. Dit kan op gronden van de initiatiefnemer of van partners. Indien nodig en voor zover zij het openbaar nut dienen kan het instrument ook uit kracht van wet worden ingezet op particuliere eigendom. De inrichtingswerken worden dan uitgevoerd zonder instemming van diegene die persoonlijke of zakelijke rechten heeft op het terrein. Hierbij is het een voordeel dat de overheid de werken tot bosverplaatsing kan (laten) uitvoeren. Hierdoor is er geen ontheffing op het verbod tot ontbossing nodig want dit wordt dan aanzien als een handeling van algemeen belang. Om de inrichting in stand te houden kan er een erfdiensbaarheid worden gevestigd gekoppeld aan de inrichtingswerken. Tevens kan er een vergoeding voor waardeverlies van gronden worden uitbetaald aan diegene met persoonlijke of zakelijke rechten op het terrein.

Vestigen van erfdiensbaarheden tot openbaar nut gekoppeld aan inrichtingswerken uit kracht van wet

Een erfdiensbaarheid tot openbaar nut stelt met het oog op het algemeen belang, blijvende beperkingen aan het private eigendomsrecht, zoals bijvoorbeeld een gecontroleerde overstroming of het openhouden van een noodzakelijke toegang. De erfdiensbaarheid tot openbaar nut kan gericht zijn op de instandhouding van inrichtingswerken uit kracht van wet. Eigenaars en gebruikers kunnen éénmalig worden vergoed voor erfdiensbaarheden die een permanent waardeverlies van de gebruiks- of eigendoms waarde met zich meebrengen. De landcommissie bepaalt de hoogte van deze vergoeding.

Vergoeding voor waardeverlies van gronden

Een vergoeding voor waardeverlies van gronden kan door de landcommissie worden toegekend wanneer de uitvoering van inrichtingswerken uit kracht van wet aanleiding geeft tot een permanente waardevermindering van de eigendoms- of de gebruikswaarde van onroerende goederen. Eigenaars en gebruikers kunnen éénmalig worden vergoed. De landcommissie bepaalt de hoogte van deze vergoeding.

Toepassing in kader van deze inrichtingsnota:

Inrichtingswerken uit kracht van wet in combinatie met erfdienstbaarheden en/of vergoedingen kunnen ingezet worden om de deelgebieden die momenteel bebost zijn in te richten als landbouwgrond en de deelgebieden Koemook Oost en Zuid te (laten) bebossen. Tevens kan met de inzet van dit instrument een belangrijke bijdrage geleverd worden aan de realisatie van de gewenste Europese natuurdoelen in de Koemook en omgeving inclusief de voormalige landbouwgebieden. Deze inrichtingswerken worden gefinancierd door het Agentschap voor Natuur en Bos.

Afhankelijk van de combinatie met andere instrumenten en de timing daarvan kan er gekozen worden voor inrichtingswerken uit kracht van wet op particuliere eigendom of inrichtingswerken op overheidseigendom. Wanneer de inrichtingswerken op overheidseigendom worden uitgevoerd hoeven er achteraf geen erfdienstbaarheden te worden gevestigd en ook geen vergoedingen voor waardeverlies van gronden te worden betaald.

Indien een vergoeding voor waardeverlies van gronden van toepassing is zal deze worden uitbetaald door het Agentschap voor Natuur en Bos.

Criteria	Argumentatie	Conclusie
Tijdig	De inrichtingsinstrumenten kunnen tijdig worden ingezet; vanaf de vaststelling van de inrichtingsnota en bij voorkeur na het RUP.	Voldaan
Kwaliteitsvol	Inrichtingsinstrumenten kunnen een bijdrage leveren aan een kwaliteitsvol resultaat door de inrichting van het gebied, en daardoor ook het toekomstig gebruik, af te stemmen op de visie uit het RUP	Voldaan
Duurzaam	Inrichting, eventueel in combinatie met erfdienstbaarheid, zorgt voor een duurzaam resultaat omdat de inrichting bijdraagt aan ecologische of economische doelen en in stand wordt gehouden middels vergoedingen waardoor de sociale impact beperkt is of wordt uitgevoerd op overheidseigendommen	Voldaan

Tabel 7: Bijdrage van het instrument inrichtingswerken aan het beoogde resultaat in het plangebied

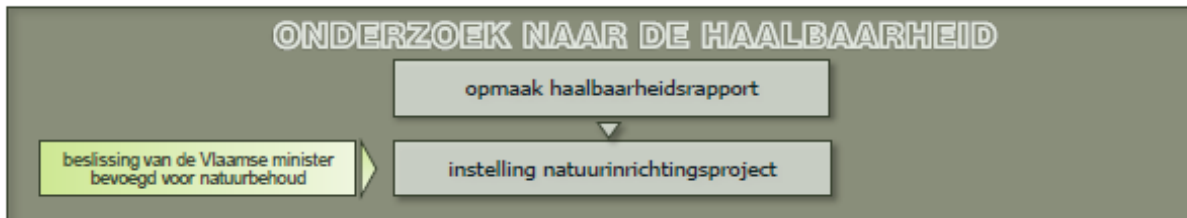
Natuurinrichting (NIR)

(bron: https://www.vlm.be/nl/SiteCollectionDocuments/Natuurinrichting/Brochure_natuurinrichting.pdf)

De Vlaamse minister van Natuur kan een natuurinrichtingsproject instellen en inrichtingswerken laten uitvoeren om waardevolle natuur in een gebied te behouden of om een geschikt milieu te laten ontstaan voor de fauna en de flora. Twee overheidsdiensten zijn verantwoordelijk voor de Vlaamse natuurinrichtingsprojecten: Het Agentschap voor Natuur en Bos werkt het beleid uit, stuurt het project aan en zorgt voor de budgetten. De

Vlaamse Landmaatschappij verzorgt het secretariaat van de projecten, staat in voor de projectleiding en laat aannemers de terreinwerken uitvoeren. De twee diensten maken samen de plannen en documenten van elk project op en ze coördineren samen het studiewerk.

Natuurinrichting heeft een aparte procedure die moet worden doorlopen en kan niet worden ingesteld door het vaststellen van deze inrichtingsnota, zie ook figuur 3 hieronder. Het is echter nodig en zelfs wenselijk om de instrumenten uit het landinrichtingsdecreet te combineren met andere instrumenten voor inrichting, verwerving of beheer – zoals een natuurinrichtingsproject – als dat nuttig is in functie van een optimale instrumentenmix (art. 1.1.4 §§2 en 3 Landinrichtingsdecreet, art. 1.1.1.2. Landinrichtingsbesluit).



Er is bij natuurinrichting een waaier aan mogelijkheden om een gebied optimaal in te richten. De maatregelen die worden genomen, zijn altijd het resultaat van een zorgvuldige afweging met alle betrokkenen. De eigenheid van het gebied staat daarbij centraal:

- Grondwerken
- Werken aan de waterhuishouding
- Infrastructuurwerken
- Aanpassingen van wegen
- Natuureducatieve voorzieningen uitbouwen
- Eigendom of gebruik van gronden ruilen
- Gronden aankopen
- Vergoedingen uitbetalen
- Erfdienstbaarheden vestigen of afschaffen
- Tijdelijke beperkingen aan het genot van onroerende goederen
- Bedrijfsverplaatsing

Toepassing Kempense Meren II:

Om de Europese natuurdoelen ter hoogte van de Koemook en haar omgeving te realiseren, de deelgebieden Koemook Oost en Zuid te (laten) bebossen, en om de deelgebieden die momenteel bebost zijn in te richten als landbouwgrond, kunnen deze gebieden mede worden opgenomen in een natuurinrichtingsproject. Ook bij natuurinrichting speelt het voordeel dat de overheid de werken tot bosverplaatsing kan (laten) uitvoeren. Hierdoor is er geen ontheffing op ontbossing nodig want dit is dan een handeling van algemeen belang. Het inschakelen van natuurinrichting biedt de Vlaamse Overheid de mogelijkheden om het gebied in zijn geheel en integraal aan te pakken. Het inzetten van natuurinrichting is een opportuniteit en het biedt financiële mogelijkheden om een ruimer gebied voor Europese natuurdoelen effectief in te richten.

De perimeter van een natuurinrichtingsproject wordt bij de instelling bepaald. De procedure om te komen tot een natuurinrichtingsproject is echter omvangrijk en momenteel is er nog niet gestart met de opmaak van het onderzoek naar de haalbaarheid dat voorafgaat aan de instelling. Zonder tijdige zekerheid over de instelling draagt dit instrument niet bij aan een tijdige realisatie van de doelstelling van het PRUP KM II.

Indien er echter uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het PRUP KMII zekerheid is over de instelling van een natuurinrichtingsproject waarin deze gebieden en de bijhorende doelstellingen en randvoorwaarden voor de bosverplaatsing vervat zitten en als prioritaire projecten naar voor geschoven worden, dan kan een natuurinrichtingsproject bijdragen tot de tijdige realisatie van de doelstellingen van het PRUP KMII.

Criteria	Argumentatie	Conclusie
Tijdig	De timing van Natuurinrichting is niet gekoppeld aan het PRUP en/of de inrichtingsnota. Het instrument Natuurinrichting kan worden ingezet nadat de Vlaamse minister voor natuur de natuurinrichting heeft ingesteld. De minister heft onderzoek naar de haalbaarheid bevolen (najaar 2019).	Voldaan onder voorwaarden
Kwaliteitsvol	Natuurinrichting kan een bijdrage leveren aan een kwaliteitsvol resultaat door de inrichting van het gebied en daardoor ook het toekomstig gebruik, af te stemmen op de visie uit het RUP	Voldaan
Duurzaam	Natuurinrichting zorgt voor een duurzaam resultaat omdat er rekening wordt gehouden met ecologische, economische en sociale aspecten bij de inrichting in relatie tot de bestemming en (toekomstig) eigendom/gebruik.	Voldaan

Tabel 8: Bijdrage van Natuurinrichting aan het beoogde resultaat in het plangebied

4.3.4 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, plan of programma 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, plan of programma.

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 plangebied. 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 bedrijfsstopzetting betreft de vrijwillige en vervroegde volledige stopzetting van alle commerciële landbouwactiviteiten door de gebruiker van het 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, plan of programma.

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, plan of programma of
- De leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering komt ernstig in het gedrang door de realisatie van het project, plan of programma.

Toepassing Kempense Meren II:

Deze instrumenten kunnen gericht worden ingezet voor bedrijven die met hun huiskavel in het plangebied gelegen zijn én betrokken worden bij een bestemmingswijziging. Gezien het feit dat 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 de betrokken 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 ondergaan. Wanneer het gebruik op meer gronden binnen (of buiten) het plangebied wordt stopgezet dan kunnen deze gronden mogelijks als ruilgrond worden ingezet voor andere betrokken bedrijven. Om deze gronden zo efficiënt mogelijk in te zetten is een combinatie met de instrumenten lokale grondbank 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 tijdig 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
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 9: Bijdrage van de instrumenten vrijwillige bedrijfsverplaatsing, -stopzetting en -reconversie aan het beoogde resultaat in het plangebied

4.3.5 Samenvatting stap 2 mogelijke instrumenten

Tabel 10 vat de bevindingen van deel 4.3.1 tot en met 4.3.4 samen. Op basis van de bevindingen worden de instrumenten recht van voorkoop natuur, vrijwillige herverkaveling, vergoedingen lokale grondenbank en koopplicht daarin niet opgenomen.

Wanneer een instrument voldoet aan een criterium 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 criterium. Opvallend is dat de verschillende type instrumenten (grondverwerving, grondmobiliteit, inrichting en andere) verschillend scoren voor de bijdrage aan een tijdig, kwaliteitsvol en duurzaam resultaat. Om tot het beoogde resultaat te komen is het toepassen van een instrumentenset waarin deze instrumenten worden gecombineerd daarom logisch.

Instrument	Tijdig	Kwaliteitsvol	Duurzaam
Grondverwerving:			
Lokale grondenbank	++	+-	++
Recht van voorkeur	++	+-	++
Recht van voorkoop	+-	+_	++
Grondmobiliteit:			
Herverkaveling uit kracht van wet (icm gebruikruil)	--	+-	++
Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil	++	+-	++
Inrichting:			
Inrichtingswerken (uit kracht van wet)	++	++	++
Natuurinrichting	+-	++	++
Andere instrumenten:			
Vrijwillige bedrijfsverplaatsing, stopzetting of reconversie	+-	++	+-

Tabel 10: Samenvatting van stap 2 “mogelijke instrumenten”

4.4 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 4.2 ‘stap 1 instrumentenafweging’ werd het beoogde resultaat gedefinieerd in termen van tijdige, kwaliteitsvolle en duurzame realisatie.

In stap 2 werden alle relevante instrumenten besproken en werd per instrument geconcludeerd of de inzet binnen het plangebied kan bijdragen aan het beoogde resultaat zoals beschreven in stap 1.

In stap 3 worden 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 criterium draagvlak wordt in stap 3 als vierde criterium 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 11 bevatten combinaties van instrumenten uit Tabel 10. Elke set bevat een combinatie van instrumenten voor grondverwerving, grondmobiliteit, inrichting en eventueel andere instrumenten. Als instrument grondmobiliteit wordt enkel herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil meegenomen, omdat dit door de koppeling met het PRUP beter scoort op het criterium tijdigheid dan het instrument herverkaveling uit kracht van wet.

Instrumentenset 0 bevat instrumenten die ook zonder deze inrichtingsnota reeds inzetbaar zijn namelijk de LGB flankerend beleid IHD PAS, de LGB Natuurdoelen, de LGB Bebossing en het recht van voorkeur. Daarom scoort deze set zeer positief op het criterium tijdigheid. Deze instrumentenset draagt bij aan een kwaliteitsvol resultaat voor de landbouwers die met veldkavels betrokken zijn in Koemook Zuid en Koemook Oost. Voor de landbouwers die betrokken zijn met een huiskavel is ruilgrond geen volwaardig alternatief. Een combinatie met een instrument grondmobiliteit is daarom wenselijk. Om deze reden scoort deze set voor draagvlak (bij eigenaars en gebruikers) en voor kwaliteit niet geheel positief. Ook worden er middels deze instrumentenset geen inrichtingswerken uitgevoerd, wat impliceert dat met deze set de doelstelling rond de effectieve realisatie van het project niet gehaald worden. dat enkel de gronden geruild geraken en dat de “nieuwe” eigenaars instaan voor de volledige inrichting, incl. vergunningsprocedures.

Instrumentenset 1 combineert instrumentenset 0 met herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil en inrichtingswerken (die uit kracht van wet kunnen worden uitgevoerd). Door de combinatie van instrumenten van grondverwerving, grondmobiliteit en inrichting scoort deze set positief op alle criteria. De instrumenten in deze set zijn reeds beschikbaar of worden beschikbaar bij de vaststelling van deze ontwerp inrichtingsnota door de provincieraad. De mogelijkheid om (nu al) ruilgrond te verwerven en deze vervolgens in te brengen in een herverkaveling zorgt voor een kwalitatieve realisatie. In combinatie met de herverkaveling kunnen de nodige inrichtingswerken worden uitgevoerd die het nieuwe gebruik duurzaam afstemmen op de bestemming. Door de nieuwe natuurgebieden op overheidseigendom te realiseren is er voldoende zekerheid op een duurzame

instandhouding ervan. Deze instrumenten werden reeds afgetoetst met de betrokken landbouwers/eigenaars en dit komt het draagvlak ten goede.

Instrumentenset 2 combineert instrumentenset 0 met herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil en Natuurinrichting. De instelling van Natuurinrichting is procedureel niet gekoppeld aan het PRUP en/of de inrichtingsnota. Het instrument Natuurinrichting kan worden ingezet nadat de Vlaamse minister het natuurinrichtingsproject heeft ingesteld. Daarvoor moet er eerst een onderzoek naar de haalbaarheid worden opgemaakt. Het feit dat er procedureel geen koppeling is voorzien én dat er nog studiewerk moet worden verricht heeft een negatief effect op de tijdige inzet van deze instrumentenset. Er kan echter voor gekozen worden om de inzet van de verschillende instrumenten aan elkaar te koppelen en de timing daarvan aan te passen. Indien er uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het PRUP KMII zekerheid is over de instelling van een natuurinrichtingsproject waarin deze gebieden en de bijhorende doelstellingen en randvoorwaarden voor de bosverplaatsing vervat zitten en als prioritaire projecten naar voor geschoven worden, dan kan een natuurinrichtingsproject bijdragen tot de tijdige realisatie van de doelstellingen van het PRUP KMII. In dat geval is er weinig verschil met het instrument inrichtingswerken (uit kracht van wet). De uitvoering van de werken gebeurt voor beide instrumenten na de vaststelling van het PRUP.-Wat betreft kwaliteit en duurzaamheid scoort deze set positief, vergelijkbaar met set 1. Het draagvlak bij de eigenaars en gebruikers voor het instrument Natuurinrichting is momenteel nog niet afgetoetst.

Instrumentenset 3 combineert instrumentenset 1 met een extra instrument voor grondverwerving, namelijk het planmatig recht van voorkoop. Ook de 'andere' instrumenten vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsreconversie, bedrijfsstopzetting zijn in deze instrumentenset opgenomen. Door de combinatie van al deze instrumenten scoort deze set positief voor kwaliteit en duurzaamheid. Ook het draagvlak voor deze instrumentenset bij eigenaars en gebruikers is hoog, er is immers keuze uit een zeer ruime waaier van instrumenten. Echter doordat er geen financiering is voor de inzet van de extra grondverwervingsinstrumenten én de 'andere' instrumenten scoort deze set negatief op draagvlak bij de overheid. Daarom wordt de set als niet werkbaar beoordeeld.

In Tabel 11 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.

	Draagvlak: eigenaars en gebruikers (E), gebruikers (G) en overheid (O)	Tijdigheid	Kwaliteit	Duurzaamheid	Werkbare instrumenten- set
Instrumentenset nr. 0					
Lokale grondenbank Recht van voorkeur	E: +- G: +- O: ++	++	+-	++	Ja
Instrumentenset nr. 1					
Instrumentenset nr. 0 Hervkaveling uit kracht van wet met planologische ruil Inrichtingswerken (uit kracht van wet icm vergoeding voor waardeverlies van gronden)	E: ++ G: ++ O: ++	++	++	++	Ja
Instrumentenset nr. 2					
Instrumentenset nr. 0 Hervkaveling uit kracht van wet met planologische ruil Natuurinrichting	E: +- G: +- O: ++	+-	++	++	Ja
Instrumentenset nr. 3					
Instrumentenset nr. 1 Projectmatig recht van voorkoop Vrijwillige bedrijfsverplaatsing/bedrijfs- stopzetting/bedrijfsreconversie	E: ++ G: ++ O: --	++	++	++	Nee

Tabel 11: Beoordeling van de instrumentensets

Instrumentenset 3 wordt niet als een werkbare instrumentenset beoordeeld omdat er geen partij is die wil instaan voor de financiering van de instrumenten projectmatig recht van voorkoop en vrijwillige bedrijfsverplaatsing/bedrijfs-stopzetting/bedrijfsreconversie. Instrumentenset 0, 1 en 2 worden verder onderzocht in stap 4.

4.5 STAP 4: FINANCIËLE AFWEGING VAN DE WERKBARE INSTRUMENTENSETS 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.”

In Tabel 12 wordt een overzicht gegeven van de kosten die gepaard gaan met de inzet van de instrumentensets. Dit betreft een raming op basis van expert judgement. Wanneer de instrumenten landinrichting worden ingezet bepaalt de landcommissie de waarden en de vergoedingen. Voor het instrument Natuurinrichting beslist het natuurinrichtingscomité over de uitgaven.

De berekening van de kapitaalschadevergoeding is gebaseerd op dezelfde waardebepaling als gebruikt voor de raming van het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil. De vergoeding wordt definitief bepaald door kapitaalschadecommissie.

De kostprijs van de werkbare instrumentensets 0, 1 en 2 worden hieronder in Tabel 12 weergegeven. De kostprijs van instrumentenset 0 is lager omdat deze geen instrumenten, en dus geen kosten, voor inrichtingswerken bevat.

Kostprijs (€)	
Instrumentenset nr. 0	
Lokale grondenbank Natuurdoelen Recht van voorkeur	Verwerving 80 ha (ruil)grond € 6.000.000 <u>Totaal € 6.000.000</u>
Instrumentenset nr. 1	
Instrumentenset nr. 0 Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil Inrichtingswerken (uit kracht van wet icm vergoeding voor waardeverlies van gronden)	Verwerving 50 ha ruilgrond € 3.750.000 Opmaak grondruilplan € 73.350 Inrichtingswerken € 808.500 <u>Totaal € 4.631.850</u>
Instrumentenset nr. 2	
Instrumentenset nr. 0 Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil Natuurinrichting	Verwerving 50 ha ruilgrond € 3.750.000 Opmaak grondruilplan € 73.350 Inrichtingswerken € 808.500 <u>Totaal € 4.631.850</u>

Tabel 12: kostprijs van de werkbare instrumentensets 0, 1 en 2

4.6 STAP 5: DE KOSTPRIJS VAN DE OPTIMALE INSTRUMENTENSETS VERGELEKEN MET DE TOTALE KOSTPRIJS BIJ VERWERVING

“Uit deze afweging kan blijken dat dwingende verwerving door de overheid nodig is, waarna handeling 2° wordt hernomen.”

Wanneer de overheid (Vlaams of Provinciaal) overgaat tot de volledige en dwingende verwerving van de deelgebieden Koemook Oost en Koemook Zuid dan is hier een kostprijs aan verbonden van € 7.200.000.

Conclusie: De kostprijs voor de overheid van de inzet van instrumenten landinrichting/natuurinrichting is niet hoger dan de kostprijs voor de overheid bij dwingende verwerving.

4.7 CONCLUSIE OPTIMALE INSTRUMENTENSET

Uit bovenstaande instrumentenafweging kan geconcludeerd worden dat in functie van de realisatie van de plandoelstellingen, instrumentenset 1 of 2 de optimale instrumentenset is. Door naast het RUP één van deze instrumentensets in te zetten wordt bijgedragen aan de plandoelstelling.

De doelstellingen:

- het wijzigen van de eigendomssituatie, van particuliere eigendom naar overheidseigendom, in de zones Koemook Oost en Koemook Zuid, met het oog op een stopzetting van het landbouwgebruik
- de puzzelstukken Zeven Heerlijkhedenheide effectief te kunnen ontbossen, in te richten voor landbouwgebruik en in eigendom te geven aan landbouwers
- de bosverplaatsing te laten plaatsvinden in Koemook Oost en Koemook Zuid,
- alle betrokken eigenaars/landbouwers te compenseren voor het verlies van landbouwareaal. Gezien de huidige én de gewenste toekomstige eigendomssituatie is het waarschijnlijk niet mogelijk om een zogenaamde één op één ruil uit te voeren. Daarom werden in het kader van het PRUP al in een vroeg stadium de combinatie van herverkaveling en ruilgrond onderzocht.
- de Europese natuurdoelen in Koemook en Ter Keyen te realiseren

worden gerealiseerd door de inzet van de instrumenten:

- herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil (38 ha bosverplaatsing)
- grondverwerving van de resterende oppervlakte in Koemook Oost en Zuid (42 ha) middels het recht van voorkeur en de lokale grondenbanken (FB IHD PAS, Natuurdoelen en Bebossing)

De doelstellingen:

- Ontbossing én inrichting voor landbouwgebruik van de zones die in het PRUP daartoe worden aangeduid
- De bosverplaatsing naar Koemook Oost en Koemook Zuid
- Het uitvoeren van natuurinrichtingsmaatregelen op de percelen die aan het ANB worden toebedeeld in Koemook Oost en Koemook Zuid
- Het herstel van de hydrologie ter hoogte van het de Koemook en omgeving
- Het op een duurzame wijze inrichten en herstellen van de habitatwaardige vegetaties ter hoogte van de Koemook en omgeving.

Kunnen gerealiseerd worden door ofwel Inrichtingswerken (uit kracht van wet icm vergoeding voor waardeverlies van gronden) of Natuurinrichting. Tijdens de verder PRUP procedure zal bepaald worden welk instrument voor deze doelstellingen wordt ingezet. Dit met de bedoeling deze doelstellingen te realiseren met een zo groot mogelijk draagvlak bij de betrokkenen. Het instrument Natuurinrichting wordt via een aparte procedure ingezet. Het Agentschap voor Natuur en Bos en de Vlaamse Landmaatschappij zullen daartoe de nodige stappen nemen. In deze inrichtingsnota wordt de focus gelegd op inrichtingswerken (uit kracht van wet icm vergoeding voor waardeverlies van gronden) aangezien dit instrument rechtstreeks via de inrichtingsnota wordt ontsloten. Voor het inzetten van het instrument Natuurinrichting moet daarnaast ook nog apart de geëigende procedure gevolgd worden.

5 INSTRUMENTEN LANDINRICHTING EN DE ZONES WAAR DEZE VAN TOEPASSING ZIJN

Op basis van de instrumentenafweging in deel 4 wordt voorgesteld om onderstaande instrumenten uit het decreet landinrichting in te zetten voor de realisatie van het project:

- Lokale grondenbank FB IHD PAS
- Lokale grondenbank Natuurdoelen
- Lokale grondenbank Bebossing
- Recht van voorkeur
- Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil
- Inrichtingswerken (die uit kracht van wet uitgevoerd kunnen worden)
- Natuurinrichting (niet rechtstreeks via deze inrichtingsnota)

Hieronder wordt voor de instrumenten die middels deze inrichtingsnota worden ontsloten beschreven in welke zones ze van toepassing zijn.

5.1 HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET MET PLANOLOGISCHE RUIL

Het gebied binnen het plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan dat in aanmerking komt voor een herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil wordt bepaald door de provincie Antwerpen als initiatiefnemer van het PRUP. De landcommissie bepaalt op basis hiervan het blok. Het blok zal maximaal bestaan uit alle kadastrale percelen waarop herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil kan worden toegepast, maar het blok kan ook minder percelen omvatten. De perimeter, waarbinnen de kadastrale percelen die het blok van de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil zullen vormen moeten gelegen zijn, wordt weergegeven op kaart 4.

Het instrument wordt gekoppeld aan 142 kadastrale percelen die momenteel gelegen zijn in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en bosgebied met ecologisch belang. Een lijst van deze kadastrale percelen is gegeven in bijlage II.

5.2 INRICHTINGSWERKEN DIE UIT KRACHT VAN WET KUNNEN WORDEN UITGEVOERD

In deel 3 werden de plandoelstellingen en -maatregelen reeds beschreven. Om de bosverplaatsing en de IHD's te realiseren zijn er verschillende soorten inrichtingswerken nodig. Hieronder worden de benodigde inrichtingswerken die uit kracht van wet kunnen worden uitgevoerd beschreven. Deze inrichtingswerken zullen

steeds worden uitgevoerd in afstemming met het PRUP en de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil.

Toepassingsgebied

Van toepassing op de kadastrale percelen weergegeven op kaart 5 in bijlage. Een lijst van deze kadastrale percelen is gegeven in bijlage III. Deze lijst is een maximale lijst (zie modaliteiten). Het instrument 'inrichtingswerken' kan ook op delen van deze kadastrale percelen worden ingezet. Op kaart 6 wordt weergegeven met welk doel de inrichtingswerken worden uitgevoerd.

5.2.1 Landbouwklaar maken huidige bossen

Modaliteiten

Het instrument inrichtingswerken wordt toegepast op de percelen die in particuliere eigendom zijn en dit ook blijven én waarop tevens het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil wordt toegepast.

Inrichtingswerken die kunnen worden uitgevoerd

Voor de plangebieden Zeven Heerlijkheden én de huidige zonevreemde bossen die worden omgezet van bos naar landbouwgebied zijn minstens volgende inrichtingswerken nodig:

- Ontbossen
- Ontstronken
- Verwijderen strooisellaag
- Egalisatie
- Opbrengen van een vruchtbare bouwvoor. Deze voedselrijke bouwvoor zal aangevoerd worden vanuit Koemook Oost en Koemook Zuid.

5.2.2 Ontwikkelen van een habitatwaardig bos in Koemook Oost en Zuid

Modaliteiten

Het instrument inrichtingswerken wordt toegepast op de percelen die nu nog in particuliere eigendom zijn. Door de inzet van de instrumenten 'vrijwillige ruil of aankoop (via de lokale grondenbanken)' en 'Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil' zullen de percelen na de definitieve goedkeuring van het PRUP (grotendeels) in eigendom zijn van de Vlaamse Overheid.

Inrichtingswerken die kunnen worden uitgevoerd

Binnen Koemook Oost en Koemook Zuid worden verschillende soorten van inrichtingswerken uitgevoerd in functie van natuurherstel en de ontwikkeling van de gewenste bostypes, namelijk:

- Voedselrijke bouwvoor afgraven
- Verondiepen en/of dempen van kavelsloten en waterlopen, voor zover deze maatregel geen ongewenste uitstralingseffecten heeft op aangrenzende percelen, die niet in de perimeter van deze maatregel zijn opgenomen.
- Plaatsen van regelbare stuwen op kavelsloten en waterlopen, voor zover deze maatregel geen ongewenste uitstralingseffecten heeft op aangrenzende percelen, die niet in de perimeter van deze maatregel zijn opgenomen.
- Omleggen van waterlopen om instroom van aangerijkt landbouwwater in de natuurkernen te vermijden
- Aanvoer van entmateriaal, afkomstig van beheer van heiden en bossen in de nabije omgeving
- Graven van poelen
- Aanplanten van bos
- Spontane verbossing

5.2.3 Veenherstel Koemook

Modaliteiten

Het instrument inrichtingswerken wordt hier toegepast op de percelen die momenteel in particuliere eigendom zijn en dit ook blijven. De inrichtingswerken zullen enkel uitgevoerd worden na akkoord van de betrokken eigenaar(s).

Inrichtingswerken die kunnen worden uitgevoerd

Binnen de perimeter veenherstel Koemook zijn volgende inrichtingswerken nodig:

- Verwijderen houtopslag/bos
- Ontstronken
- Verondiepen en/of dempen van kavelsloten en waterlopen, voor zover deze maatregel geen ongewenste uitstralingseffecten heeft op aangrenzende percelen, die niet in de perimeter van deze maatregel zijn opgenomen.
- Plaatsen van regelbare stuwen op kavelsloten, voor zover deze maatregel geen ongewenste uitstralingseffecten heeft op aangrenzende percelen, die niet in de perimeter van deze maatregel zijn opgenomen.
- Omleggen van waterlopen om instroom van aangerijkt landbouwwater in de natuurkernen te vermijden
- Plaggen
- Omvormingsmaaien op veenbodem

5.2.4 Aanpassen hydrologie Ter Keyen – Dessel

Modaliteiten

Het instrument inrichtingswerken wordt toegepast op de percelen die momenteel eigendom zijn van de gemeente Dessel en dit ook blijven. De inrichtingswerken zullen enkel uitgevoerd worden na akkoord van het gemeentebestuur van Dessel.

Inrichtingswerken die kunnen worden uitgevoerd

Voor dit gebied zijn volgende inrichtingswerken nodig:

- Verwijderen van houtopslag/bos
- Ontstronken
- Plaggen
- Verondiepen en/of dempen van kavelsloten en waterlopen, voor zover deze maatregel geen ongewenste uitstralingseffecten heeft op aangrenzende percelen, die niet in de perimeter van deze maatregel zijn opgenomen.
- Omleggen van waterlopen om instroom van aangerijkt landbouwwater in de natuurkernen te vermijden

6 UITVOERINGSPROGRAMMA EN FINANCIERINGSPLAN

“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.”

6.1 ROL VAN DE VLM, DE LANDCOMMISSIE, DE GEMEENTEN EN PROVINCIES, ANDERE VLAAMSE OVERHEDEN EN PARTICULIEREN

6.1.1 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 voor aan de Vlaamse Regering, als er instrumenten met een grote impact op eigendom en gebruik van gronden worden ingezet. De Vlaamse Regering moet namelijk een machtiging verlenen alvorens deze instrumenten mogen 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;
- verzorgt het secretariaat van de landcommissie, en bereidt in deze hoedanigheid het grondruilplan voor.
- begeleidt de initiatiefnemer bij de inzet van de instrumenten “Inrichtingswerken uit kracht van wet” en “Inrichtingswerken middels overeenkomst” en wordt hierbij inhoudelijk ondersteund door het Agentschap voor Natuur en Bos. De Vlaamse Landmaatschappij en het Agentschap voor Natuur en Bos maken de nodige afspraken omtrent een onderlinge taakverdeling.

6.1.1.1 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.

6.1.2 De rol van het Agentschap voor Natuur en Bos

- Is beleidsmatig en als sterkste schouder verantwoordelijk voor de uitrol van de Europese natuurdoelen op het terrein.
- Geeft inhoudelijke ondersteuning aan de Vlaamse Landmaatschappij bij de aanvraag van de vereiste vergunningen en de uitvoering van de instrumenten “Inrichtingswerken uit kracht van wet” en “Inrichtingswerken middels overeenkomst”. De Vlaamse Landmaatschappij en het Agentschap voor Natuur en Bos maken de nodige afspraken omtrent een onderlinge taakverdeling.
- Financiert de uitvoering van de instrumenten “Inrichtingswerken en Natuurinrichting”
- Financiert de grondverwerving via regulier instrumentarium grondenbanken, aankoop in der minne,

6.1.3 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 landinrichtingsplan of project, plan of programma en de inrichtingsnota; ook bij een provinciale of Vlaamse initiatiefnemer.

De andere Vlaamse overheden, de gemeenten en provincies krijgen de mogelijkheid om vrijwillig mee uitvoering te geven aan landinrichtingsprojecten en andere projecten, plannen en programma’s.

6.1.4 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.

6.2 Algemene timing

De procesnota beschrijft het proces om tot een definitief PRUP inclusief grondruilplan te komen. Als informatief document beschrijft het welke overheidsinstanties eraan meewerken, hoe de burgerparticipatie verloopt en wat

er gebeurt met de input van burgers. De procesnota wordt doorheen het proces na elke belangrijke stap aangepast.

De procesnota is te vinden op de website van de provincie Antwerpen via <https://www.provincieantwerpen.be/aanbod/drem/dienst-gebiedsgericht-beleid/kempense-meren/prup-kempense-meren-ii/procesnota.html>.

Het processchema uit de procesnota wordt weergegeven in Figuur 4.

Fase 4 Goedkeuring inrichtingsnota en machtiging herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil	Najaar 2020	Beslissing deputatie tot overmaken ontwerp inrichtingsnota aan betrokken gemeenten Mol en Dessel ifv organiseren openbaar onderzoek
	Najaar 2020	- Aankondiging openbaar onderzoek en infomoment via de communicatiekanalen van de provincie Antwerpen, de gemeenten Mol en Dessel; - Publicaties Belgisch Staatsblad en kranten; - Uithangen gele affiches bij de provincie Antwerpen en de gemeenten Mol en Dessel.
	November, December 2020 (30 dagen)	OPENBAAR ONDERZOEK PUBLIEK EN GEMEENTEN
	Januari 2021	Binnen drie maanden na ontvangst bezorgt college opmerken en bezwaren aan deputatie (+ advies college)
	Februari/Maart 2021	Deputatie behandelt bezwaarschriften en past op basis hiervan inrichtingsnota aan
	Maart/April 2021	Deputatie vraagt aan Agentschap VLM advies en bezorgt: Aangepast ontwerp inrichtingsnota Opmerkingen en bezwaren
	Voorjaar 2021 (1 maand na indiening +1)	Goedkeuring inrichtingsnota door VLM VLM vraagt machtiging aan Vlaamse regering voor herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil
	Mei/Juni 2021	Machtiging door Vlaamse regering Agentschap brengt deputatie op de hoogte van beslissing Vlaamse regering
Fase 5 Voorlopige vaststelling ontwerp RUP, ontwerp grondruilplan en kwaliteitsbeoordeling ontwerp effectenrapporten	Voorjaar 2022	Beslissing provincieraad tot openbaar onderzoek (overheden en publiek) Voorlopige vaststelling ontwerp provinciaal RUP
	Voorjaar 2022	Persbericht, persconferentie en infomoment voorlopige vaststelling
	Voorjaar 2022 (60 dagen)	OPENBAAR ONDERZOEK PUBLIEK EN OVERHEDEN
		Verwerking resultaten openbaar onderzoek door PROCORO aanpassing en afwerking RUP, plan-MER en grondruilplan indien nodig: aanpassing inrichtingsnota-
		Finale kwaliteitsbeoordeling plan-MER door dienst MER
Fase 6 Definitieve vaststelling PRUP, grondruilplan en inrichtingsnota	Najaar 2022	Beslissing provincieraad tot definitieve vaststelling provinciaal RUP, grondruilplan en inrichtingsnota
	Najaar 2022	Mogelijkheid tot schorsing of vernietiging door Vlaamse regering
	Najaar 2022	Publicatie Belgisch Staatsblad van PRUP en inrichtingsnota

Figuur 4: Processchema PRUP Kempense Meren II en ontwerp inrichtingsnota

6.2.1 Opvolging en begeleiding van het plan

De realisatie van de Europese natuurdoelen in de Koemook en omgeving en de uitvoering van de visie van de startnota en nota landbouw van het PRUP Kempense Meren II, inclusief de inzet van de instrumenten ter realisatie van deze visie, worden opgevolgd en gestuurd door het bureau Mol Postel. Bij het doorlopen van de verschillende stappen van onderstaand uitvoeringsprogramma en het nemen van beslissingen zal het bureau steeds betrokken worden.

6.2.2 Opmaak PRUP Kempense Meren II (2017-2022)

Initiatiefnemer: Provincie Antwerpen

Uitvoering: Provincie Antwerpen

Financiering: Provincie Antwerpen

6.2.3 Opmaak grondruilplan (2021-2022)

Initiatiefnemer: Provincie Antwerpen

Uitvoering: Landcommissie Antwerpen

Financiering: Provincie Antwerpen

Bij de opmaak van een grondruilplan zal de landcommissie een aantal formele stappen zetten, namelijk:

- omschrijven van het blok, maken van de lijst van de vroegere percelen en de lijst van de rechthebbenden
- het bepalen van de inbreng
- het bepalen van de toedeling
- het bepalen van de financiële regeling
- voorafgaand aan het openbaar onderzoek van het grondruilplan brengt de landcommissie elke rechthebbende per beveiligde zending op de hoogte van zijn toestand opgenomen in het grondruilplan en van de mogelijkheid om adviezen, opmerkingen of bezwaren in te dienen tijdens het openbaar onderzoek
- wijzigen van het grondruilplan op basis van de adviezen, opmerkingen en bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek

Conform artikel 2.1.23 1^{ste} tot 3^{de} lid van het decreet op de landinrichting, zijn eigenaars, vruchtgebruikers of verpachters ertoe gehouden aan de landcommissie de gegevens van gebruikers en andere nuttige inlichtingen mee te delen.

De opmaak van het grondruilplan is voorzien in 2021-2022. De provincie Antwerpen heeft daartoe een overeenkomst gesloten met de VLM.

6.2.4 Inrichtingswerken die uit kracht van wet kunnen worden uitgevoerd

Initiatiefnemer: ANB

Uitvoering: VLM

Financiering: ANB

De inrichtingswerken kunnen maar starten na de vaststelling van de inrichtingsnota door de provincieraad, omdat hierin de beslissing over de koppeling tussen de ruil van landbouw naar natuur en van bos naar landbouw wordt bekrachtigd. Deze vaststelling zal gelijktijdig gebeuren met de vaststelling van het PRUP en grondruilplan. De voorbereiding kan wel al gebeuren na de machtiging door de Vlaamse Regering.

VLM en ANB maken een overeenkomst over de onderlinge werkverdeling.

Vorbereiding werken door VLM/ANB:

- Opmaak technisch ontwerp
- Opmaak milieuhygiënisch onderzoek ifv veilig grondverzet (VLAREBO)
- Opmaak archeologienota
- Opmaak passende beoordeling

Verkrijgen omgevingsvergunning door VLM/ANB:

- Aanvraag omgevingsvergunning
 - Boscompensatiedossier
 - MER of ontheffing MER
 - Vegetatiewijziging

Uitvoering van de werken door VLM/ANB:

- Openbare aanbesteding werken
- Start inrichtingswerken: 2022
- Einde inrichtingswerken: 2024
- **Financiering door ANB** – middelen Natuurinrichting

6.2.5 Uitvoering Natuurinrichtingswerken

Initiatiefnemer: ANB

Uitvoering: VLM

Financiering: ANB

Deze zullen de officiële procedure van het instrument Natuurinrichting volgen.

6.2.6 Koopplicht

Uitvoering van toepassing cfr. art. 2.1.75 – 2.1.77 decreet LI, en art. 2.1.4.12 BLI

Financiering: Vlaamse Overheid

6.3 FINANCIERINGSPLAN

Het financieringsplan wordt weergegeven in Tabel 13 en bevat een raming van de kosten die gepaard gaan met de inzet van de instrumenten landinrichting en natuurinrichting. Ook wordt er vermeld wie er zal instaan voor deze kosten. De bedragen betreffen een raming en zijn gebaseerd op expert judgement. In de fase opmaak grondruilplan worden deze bedragen nauwkeurig bepaald door de landcommissie. Voor de volledigheid zijn ook de kosten van de opmaak van het PRUP in de tabel opgenomen.

Instrument	Bedrag	Door
Opmaak PRUP		
Incl plan-MER:	€ 323.961	Provincie Antwerpen
Opmaak inrichtingsnota		
Opdrachten VLM:	€ 110.907	Provincie Antwerpen
Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil		
Opmaak grondruilplan:	€ 73.350	Provincie Antwerpen
Grondverwerving		
Ruilgrond/rechtstreekse aankoop	€ 3.750.000	LGB FB IHD PAS/Natuurdoelen/Bebossing
Inrichtingswerken (uit kracht van wet)	€ 808.500	
Landbouwklaar maken bos (incl houtverkoop)	€ 8.500	Agentschap Natuur en Bos (middelen natuurinrichting)
Ontwikkelen habitatwaardig bos	€ 500.000	
Veenherstel Koemook	€ 250.000	
Aanpassen hydrologie Ter Keyen	€ 50.000	
Totaal	€ 5.066.718	

Tabel 13: Financieringsplan

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 onbebouwde 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. 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 m² 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 5: lijst van wijzigingen van categorieën en subcategorieën van aanduiding die aanleiding kunnen geven tot een planbatenheffing

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 6 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 6: 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 toepassing op dat perceel.”

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

Figuur 7: lijst van wijzigingen van categorieën van aanduiding die aanleiding geven tot kapitaalschade/gebruikersschade

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 grondwaterwingebieden 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 fosfaatverzadigd 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.

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: DE AANDUIDING VAN DE KADASTRALE GEGEVENS VAN DE PERCELEN WAAR DE BEPALING OVER DE DUUR VAN JACHTOVEREENKOMSTEN, VERMELD IN ARTIKEL 2.1.36 VAN HET DECREET VAN 28 MAART 2014, GELDT.

De bepaling én de kadastrale gegevens worden overgenomen in het besluit tot vaststelling van de inrichtingsnota.

Op de percelen gelegen binnen het gebied waar het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil wordt ingezet is, zoals bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de landinrichting van 6 juni 2014, de duur van de jachtovereenkomsten die gesloten zijn vanaf de vaststelling van de inrichtingsnota van rechtswege beperkt tot de overschrijving van de herverkavelingsakte op het hypotheekkantoor. De kadastrale nummers van de percelen binnen het gebied waar het instrument herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil wordt toegepast zijn gelegen te Mol, 2e afdeling, sectie A:

13432A0144/00C002		13432A0145/00H000		13432A0145/00V000
13432A0144/00P000		13432A0140/00G027		13432A0143/00C023
13432A0143/00N029		13432A0143/00W022		13432A0143/00B016
13432A0140/00F027		13432A0143/00Y016		13432A0143/00C016
13432A0143/00T022		13432A0140/00P014		13432A0140/00Y018
13432A0143/00G016		13432A0140/00W031		13432A0143/00P022
13432A0143/00V030		13432A0143/00W021		13432A0145/00R000
13432A0140/00K002		13432A0140/00C027		13432A0143/00T029
13432A0140/00D004		13432A0140/00H005		13432A0140/00G031
13432A0143/00K028		13432A0143/00L029		13432A0143/00V016
13432A0140/00L027		13432A0143/00T028		13432A0143/00G026
13432A0140/00H031		13432A0140/00E004		13432A0143/00T030
13432A0143/00V015		13432A0143/00H026		13432A0143/00T026
13432A0140/00C019		13432A0143/00F028		13432A0144/00X000
13432A0140/00A028		13432A0143/00F016		13432A0143/00P030
13432A0143/00V022		13432A0143/00Z026		13432A0144/00E002
13432A0143/00K003		13432A0143/00S027		13432A0143/00Z024
13432A0143/00W005		13432A0143/00F026		13432A0144/00D002
13432A0143/00M028		13432A0140/00T003		13432A0143/00L030
13432A0143/00P003		13432A0143/00M014		13432A0144/00B002
13432A0143/00B023		13432A0143/00M003		13432A0143/00R030
13432A0140/00X031		13432A0143/00L003		13432A0143/00Y026

13432A0143/00H028		13432A0144/00R000		13432A0143/00D016
13432A0140/00L002		13432A0143/00H021		13432A0145/00L000
13432A0143/00K021		13432A0145/00N000		13432A0140/00B019
13432A0143/00A025		13432A0142/00K003		13432A0143/00E014
13432A0143/00Z022		13432A0142/00V000		13432A0140/00M002
13432A0140/00F005		13432A0142/00L003		13432A0140/00D027
13432A0143/00Y021		13432A0142/00X000		13432A0140/00X027
13432A0140/00G005		13432A0142/00F002		13432A0143/00W028
13432A0143/00V005		13432A0143/00R020		13432A0144/00N000
13432A0143/00Y015		13432A0142/00Y000		13432A0143/00A023
13432A0146/00E000		13432A0143/00S020		13432A0143/00W015
13432A0143/00P027		13432A0142/00Z002		13432A0140/00X039
13432A0143/00Y022		13432A0142/00Z000		13432A0140/00M004
13432A0140/00T004		13432A0142/00W000		13432A0143/00C014
13432A0143/00S022		13432A0142/00D002		13432A0140/00T039
13432A0143/00D023		13432A0142/00X002		13432A0143/00R027
13432A0143/00T015		13432A0142/00E002		13432A0143/00N003
13432A0140/00N014		13432A0142/00Y002		13432A0143/00H003
13432A0143/00X022		13432A0143/00S005		13432A0143/00R005
13432A0143/00R029		13432A0143/00X020		13432A0143/00T027
13432A0143/00G028		13432A0142/00R002		13432A0143/00P005
13432A0140/00T029		13432A0143/00V020		13432A0143/00V027
13432A0140/00B027		13432A0140/00K029		13432A0140/00C034
13432A0140/00X026		13432A0143/00V028		13432A0140/00H029
13432A0143/00R022		13432A0143/00X028		
13432A0143/00E016		13432A0140/00X018		

BIJLAGE III: DE KADASTRALE GEGEVENS VAN DE PERCELEN WAAROP INRICHTINGSWERKEN UIT KRACHT VAN WET KUNNEN WORDEN UITGEVOERD MET DE BESCHRIJVING VAN DE UIT TE VOEREN WERKEN.

Deze kadastrale gegevens en omschrijving van de werken worden overgenomen in het besluit tot vaststelling van de inrichtingsnota. Onderstaande kadastrale percelen zijn gelegen te Mol, 2e afdeling, sectie A:

Kadastrale gegevens	Omschrijving van de werken – landbouwklaar maken bossen
13432A0144/00C002	
13432A0140/00F027	
13432A0140/00K002	
13432A0140/00D004	
13432A0140/00L027	
13432A0140/00H031	
13432A0140/00C019	
13432A0140/00A028	
13432A0140/00K029	
13432A0140/00X031	
13432A0140/00L002	
13432A0140/00F005	
13432A0140/00G005	
13432A0140/00T004	
13432A0140/00N014	
13432A0140/00T029	- Ontbossen
13432A0140/00B027	- Ontstronken
13432A0140/00X026	- Verwijderen strooisellaag
13432A0140/00X018	- Egalisatie
13432A0140/00B019	- Opbrengen van een vruchtbare bouwvoor. Deze voedselrijke bouwvoor zal aangevoerd worden vanuit Koemook Oost en Koemook Zuid.
13432A0140/00M002	
13432A0140/00D027	
13432A0140/00X027	
13432A0140/00Y018	
13432A0140/00G031	
13432A0140/00G027	
13432A0140/00C034	
13432A0140/00P014	
13432A0140/00W031	
13432A0140/00H029	
13432A0140/00C027	
13432A0140/00H005	
13432A0140/00E004	
13432A0140/00T003	
13432A0140/00X039	
13432A0140/00M004	
13432A0140/00T039	

Kadastrale gegevens	Omschrijving van de werken – aanpassen hydrologie Ter Keyen
13006C0408/00C000	
13006C0410/00E000	
13006C0409/00K000	
13006C0409/00C000	
13006C0409/00L000	
13006C0408/00A000	
13006C0410/00F000	
13006C0408/00B000	
13006C0408/00D000	
13432A0143/00F013	
13006C0409/00E000	
13006C0409/00D000	
13006C0409/00R000	
13006C0409/00H000	
13006C0409/00F000	
13006C0409/00G000	
13432A0142/00R002	
13006C0400/00G000	
13006C0374/00_000	
13006C0373/00Z000	
13006C0379/00Z003	
13006C0373/00G000	
13006C0373/00R000	
13006C0371/00D000	
13006C0373/00N000	
13006C0373/00F000	
13006C0396/00L000	
13006C0406/00A000	
13006C0405/00A000	
13006C0396/00M000	
13006C0373/00S000	
13006C0373/00P000	
13006C0361/00B000	
13006C0379/00C004	
13006C0373/00M000	
13006C0373/00W000	
13006C0373/00L000	

- Verwijderen van houtopslag/bos
- Ontstronken
- Plaggen
- Verondiepen en/of dempen van kavelsloten en waterlopen, voor zover deze maatregel geen ongewenste uitstralingseffecten heeft op aangrenzende percelen, die niet in de perimeter van deze maatregel zijn opgenomen.
- Omleggen van waterlopen om instroom van aangerijkt landbouwwater in de natuurkernen te vermijden

13006C0373/00H000
13006C0379/00B004
13006C0379/00A004
13006C0373/00X000
13006C0403/00A000
13006C0373/00E000
13006C0396/00K000
13006C0399/00F000
13006C0398/00P000
13006C0379/00D004
13006C0401/00D000
13006C0399/00B000
13006C0373/00T000
13006C0398/00X000
13006C0400/00E000
13006C0402/00B000
13006C0400/00D000
13006C0399/00E000
13006C0401/00C000
13006C0397/00B000
13006C0373/00Y000
13006C0373/00V000
13006C0373/00K000
13006C0373/00C000
13006C0373/00B000
13006C0402/00D000
13006C0404/00A000
13006C0402/00C000
13006C0407/00A000
13006C0397/00C000
13006C0373/00D000
13432A0143/00W026
13432A0143/00S017

Kadastrale gegevens	Omschrijving van de werken - Veenherstel Koemook
13432A0143/00C014	
13432A0143/00V008	
13432A0143/00P008	
13432A0143/00X008	
13432A0143/00L009	
13432A0145/00P000	
13432A0143/00F009	
13432A0143/00K029	
13432A0143/00Y007	
13432A0207/00A000	
13432A0143/00B026	- Verwijderen houtopslag/bos
13432A0149/00B000	- Ontstronken
13432A0143/00M009	- Verondiepen en/of dempen van kavelsloten en waterlopen, voor zover deze maatregel geen ongewenste uitstralingseffecten heeft op aangrenzende percelen, die niet in de perimeter van deze maatregel zijn opgenomen.
13432A0143/00W008	
13432A0146/00D000	
13432A0143/00B009	
13432A0143/00Y008	
13432A0147/00A000	- Plaatsen van regelbare stuwen op kavelsloten, voor zover deze maatregel geen ongewenste uitstralingseffecten heeft op aangrenzende percelen, die niet in de perimeter van deze maatregel zijn opgenomen.
13432A0146/00B000	
13432A0143/00Z025	
13432A0145/00S000	
13432A0143/00N009	
13432A0143/00M029	- Omleggen van waterlopen om instroom van aangerijkt landbouwwater in de natuurkernen te vermijden
13432A0206/00A000	
13432A0143/00W007	
13432A0143/00T008	- Plaggen
13432A0143/00Y028	- Omvormingsmaaïen op veenbodem
13432A0143/00S008	
13432A0204/00A000	
13432A0145/00T000	
13432A0146/00A000	
13432A0148/00_000	
13432A0143/00E009	
13432A0143/00D009	
13432A0143/00Z008	
13432A0143/00E026	
13432A0151/00A000	

13432A0143/00P009	
13432A0143/00Y025	
13432A0143/00X007	
13432A0143/00V028	
13432A0143/00A026	
13432A0143/00R008	
13432A0143/00G009	
13432A0143/00A029	
13432A0143/00C009	
13432A0143/00A011	
13432A0143/00V007	
13432A0143/00A009	

Kadastrale gegevens	Omschrijving van de werken – ontwikkelen habitatwaardig bos
13432A0143/00R027	
13432A0143/00N003	
13432A0143/00H003	
13432A0143/00R005	
13432A0143/00T027	
13432A0143/00P005	
13432A0143/00V027	
13432A0143/00T026	
13432A0144/00P000	
13432A0143/00N029	
13432A0143/00T022	- Voedselrijke bouwvoor afgraven
13432A0143/00V030	- Verondiepen en/of dempen van kavelsloten en waterlopen, voor zover deze maatregel geen ongewenste uitstralingseffecten heeft op aangrenzende percelen, die niet in de perimeter van deze maatregel zijn opgenomen.
13432A0143/00K028	
13432A0143/00V022	
13432A0143/00K003	
13432A0143/00W005	- Plaatsen van regelbare stuwen op kavelsloten en waterlopen, voor zover deze maatregel geen ongewenste uitstralingseffecten heeft op aangrenzende percelen, die niet in de perimeter van deze maatregel zijn opgenomen.
13432A0143/00M028	
13432A0143/00P003	
13432A0143/00B023	
13432A0143/00H028	
13432A0143/00Z022	- Omleggen van waterlopen om instroom van aangerijkt landbouwwater in de natuurkernen te vermijden
13432A0143/00Y021	
13432A0143/00V005	- Aanvoer van entmateriaal, afkomstig van beheer van heiden en bossen in de nabije omgeving
13432A0146/00E000	
13432A0143/00P027	- Graven van poelen
13432A0143/00Y022	- Aanplanten van bos
13432A0143/00S022	- Spontane verbossing
13432A0143/00D023	
13432A0143/00X022	
13432A0143/00R029	
13432A0143/00G028	
13432A0143/00R022	
13432A0145/00L000	
13432A0143/00E014	
13432A0143/00V028	
13432A0143/00W028	
13432A0144/00N000	

13432A0143/00A023	
13432A0145/00V000	
13432A0143/00C023	
13432A0143/00P022	
13432A0143/00X028	
13432A0145/00R000	
13432A0145/00H000	
13432A0143/00W022	
13432A0143/00Y016	
13432A0143/00W021	
13432A0143/00L029	
13432A0143/00T028	
13432A0143/00F028	
13432A0143/00Z026	
13432A0143/00S027	
13432A0143/00M003	
13432A0143/00L003	
13432A0144/00R000	
13432A0145/00N000	
13432A0143/00S005	
13432A0143/00C014	

BIJLAGE IV: 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)

Plangebied:

onderwerp van de inrichtingsnota, weergegeven op kaart 1 Situering plangebied en omvat onderzoeksruimte Mol-Postel Zuid.

BIJLAGE V: 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
VLM:	Vlaamse Landmaatschappij
NIR:	Natuurinrichting

BIJLAGE VI: LIJST VAN KAARTEN

Kaart 1: Situering plangebied

Kaart 2: Gebruik plangebied

Kaart 3: Eigendom plangebied

Kaart 4: Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil

Kaart 5: Inrichtingswerken

Kaart 6: Doel inrichtingswerken

BIJLAGE VII: BESCHRIJVING VAN DE LANDBOUWSITUATIE (BRON: NOTA LANDBOUW)

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
Totaal	65	966	302

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
Totaal	966	302

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%).

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

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.

teelt	Opp totaal (ha)	Aantal percelen
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
Totaal	966	302

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.

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

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.

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

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.

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

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.

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

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

Zeven Heerlijkheden 8 en 10	
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

Zeven Heerlijkheden 2	
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.



Provincie
Antwerpen

Kaart 3:
Bedrijfstype

 Projectgebied nota Landbouw

 gebruiker gevestigd in buitenland*

 akkerbouwbedrijf

 fruitteeltbedrijf

 graasdierbedrijf

 groentenbedrijf


 melkveebedrijf

 mestkalverenbedrijf

 varkensbedrijf

 vleesveebedrijf

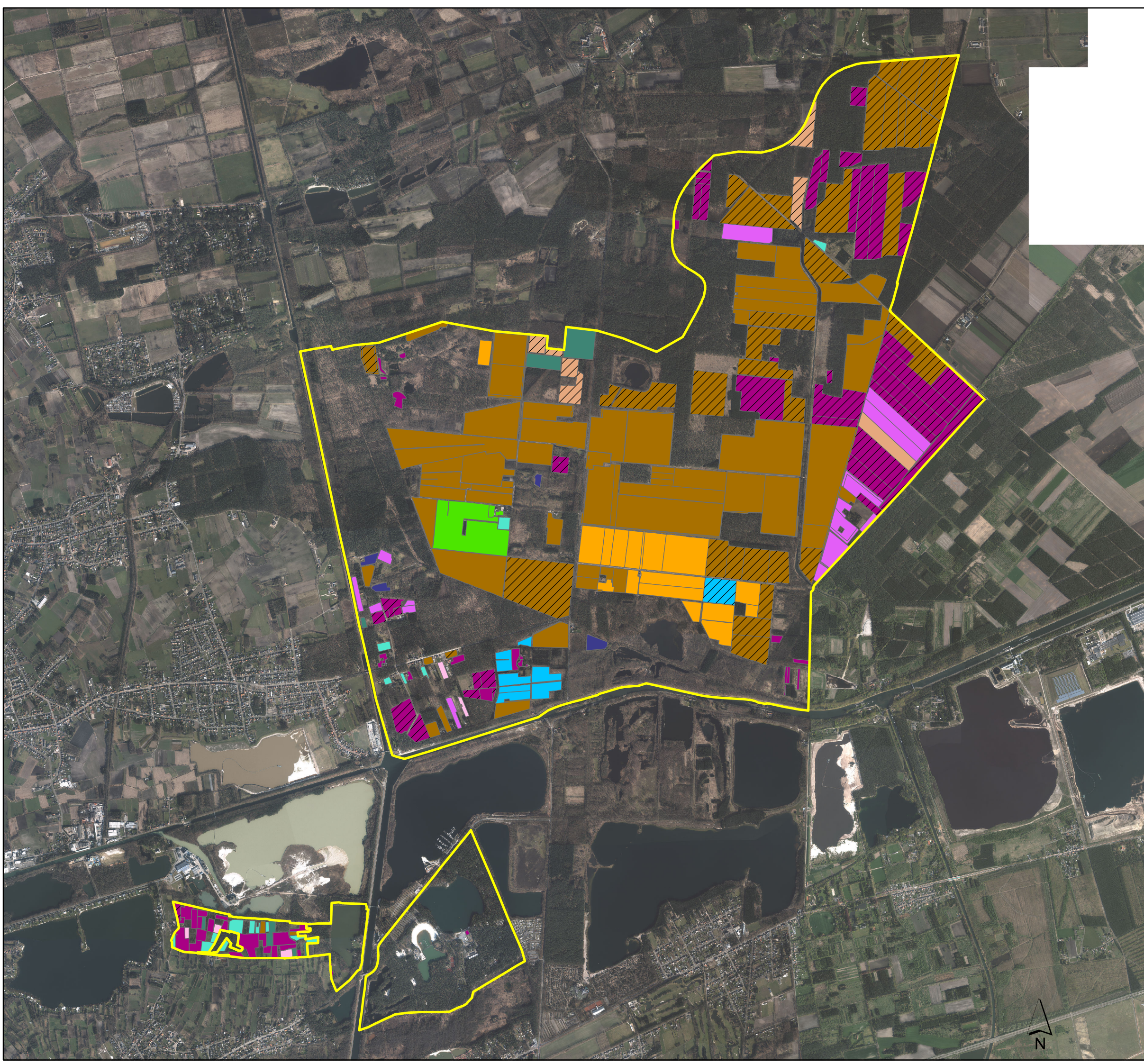
 boomkwekerij

 bedrijf met combinaties van gewassen

 klein bedrijf

*bedrijfstype en -omvang kunnen niet desktop worden bepaald, er zijn geen diergegevens gekend bij de Vlaamse Overheid wanneer een bedrijf is gevestigd in het buitenland

Nota Landbouw
Kempense Meren II
juni 2017



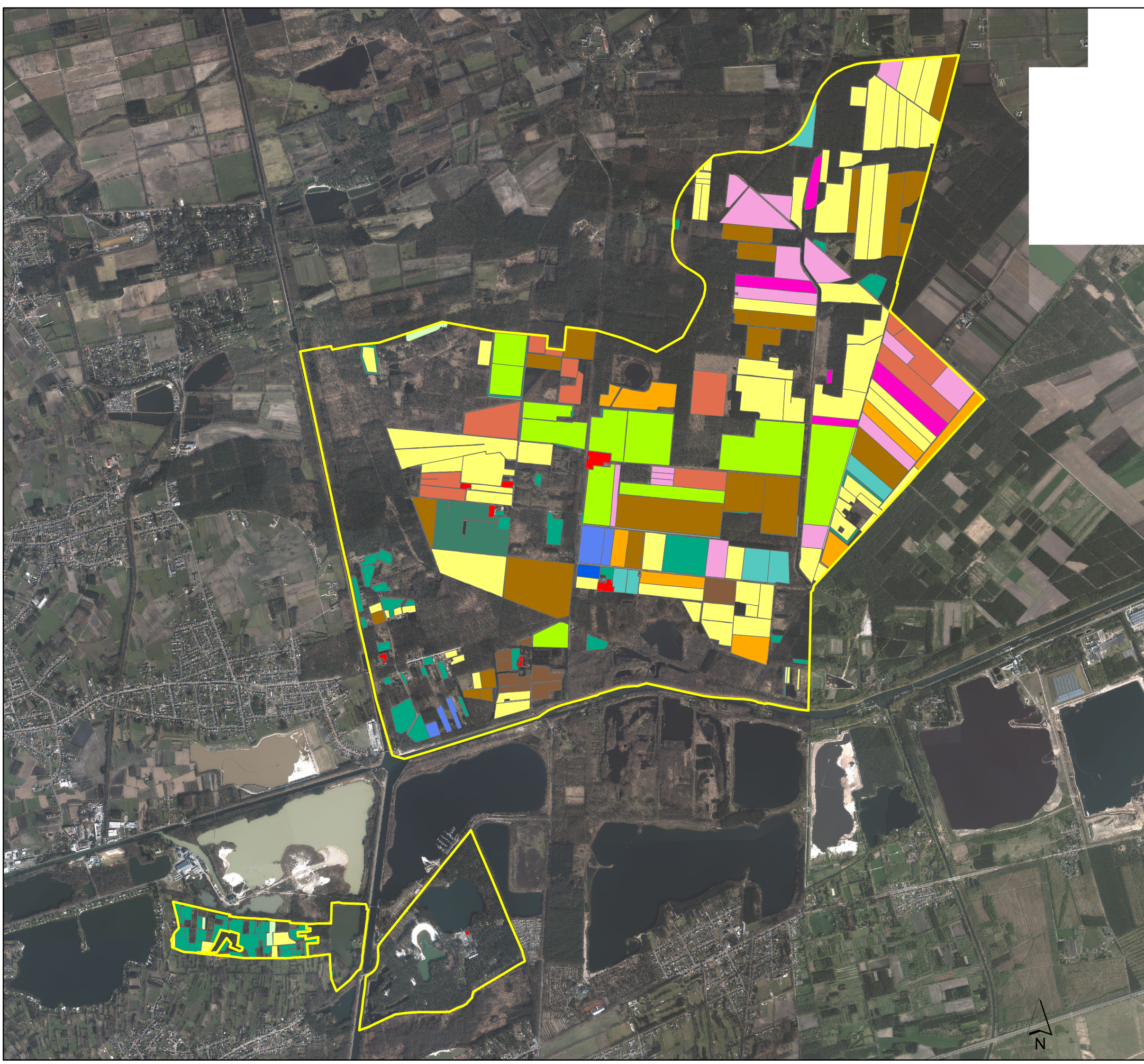


**Provincie
Antwerpen**

Kaart 4:
Teelten



Nota Landbouw
Kempense Meren II
juni 2017






**Provincie
Antwerpen**

Kaart 5:
Economische bedrijfsomvang

 Projectgebied nota Landbouw

 gebruiker gevestigd in buitenland*

 geen productie

 zeer klein

 klein

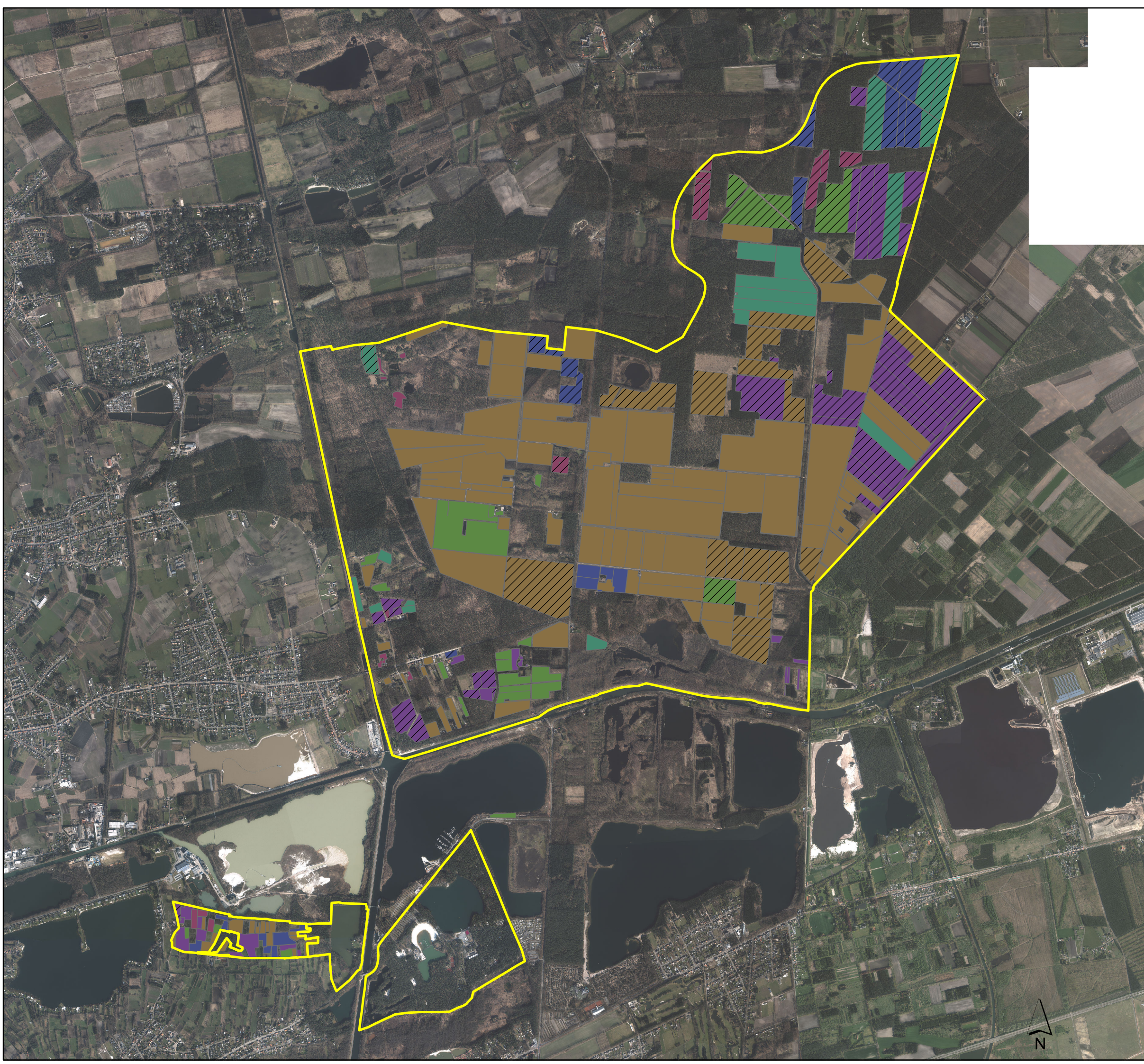
 matig

 groot

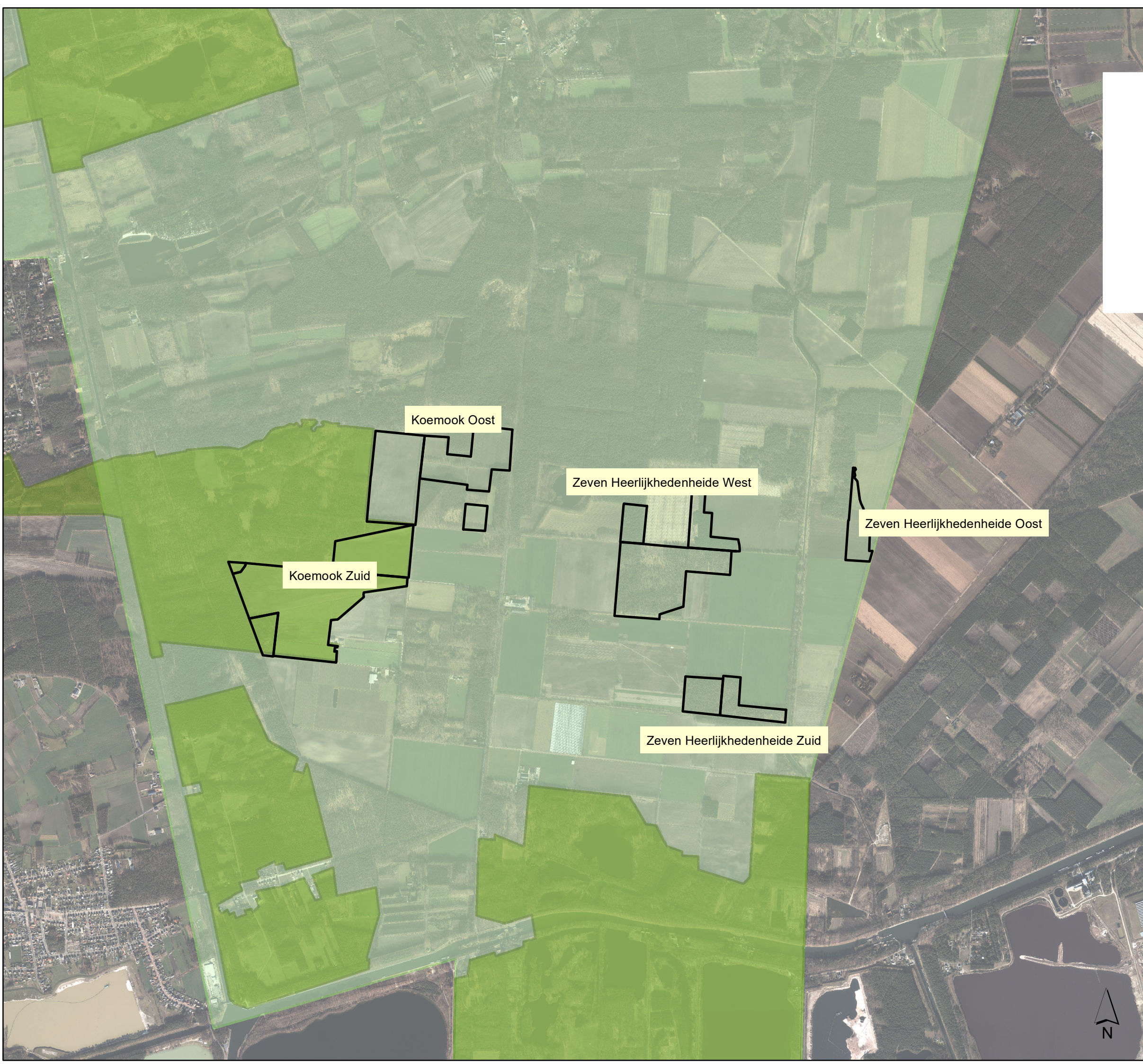
 zeer groot

*bedrijfstype en -omvang kunnen niet desktop worden bepaald, er zijn geen diergegevens gekend bij de Vlaamse Overheid wanneer een bedrijf is gevestigd in het buitenland




Nota Landbouw
Kempense Meren II
juni 2017



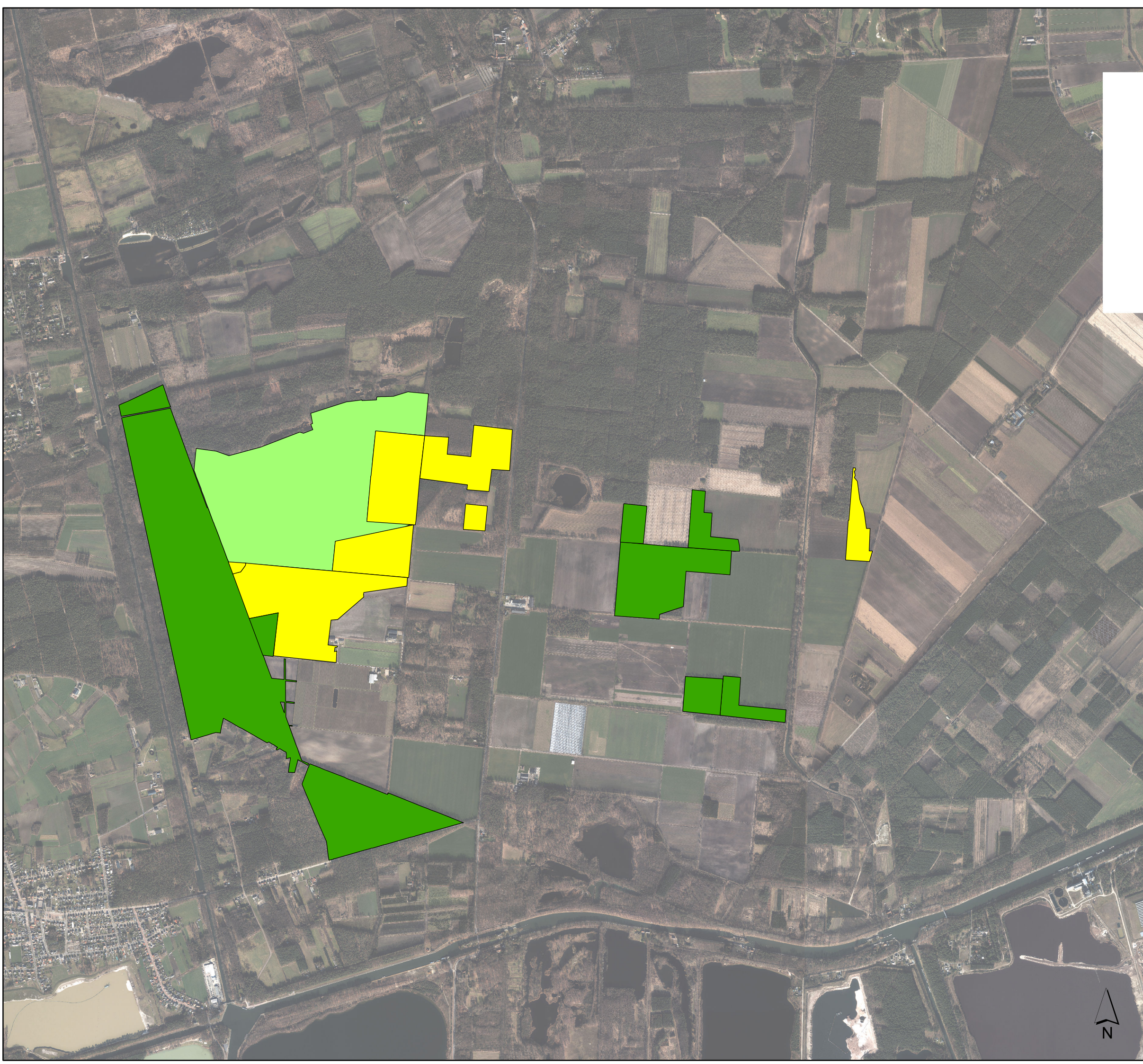
KAARTEN ONTWERP INRICHTINGSNOTA



Kaart 1: Situering

-  relevante deelgebieden
-  habitatrichtlijngebied
-  vogelrichtlijngebied

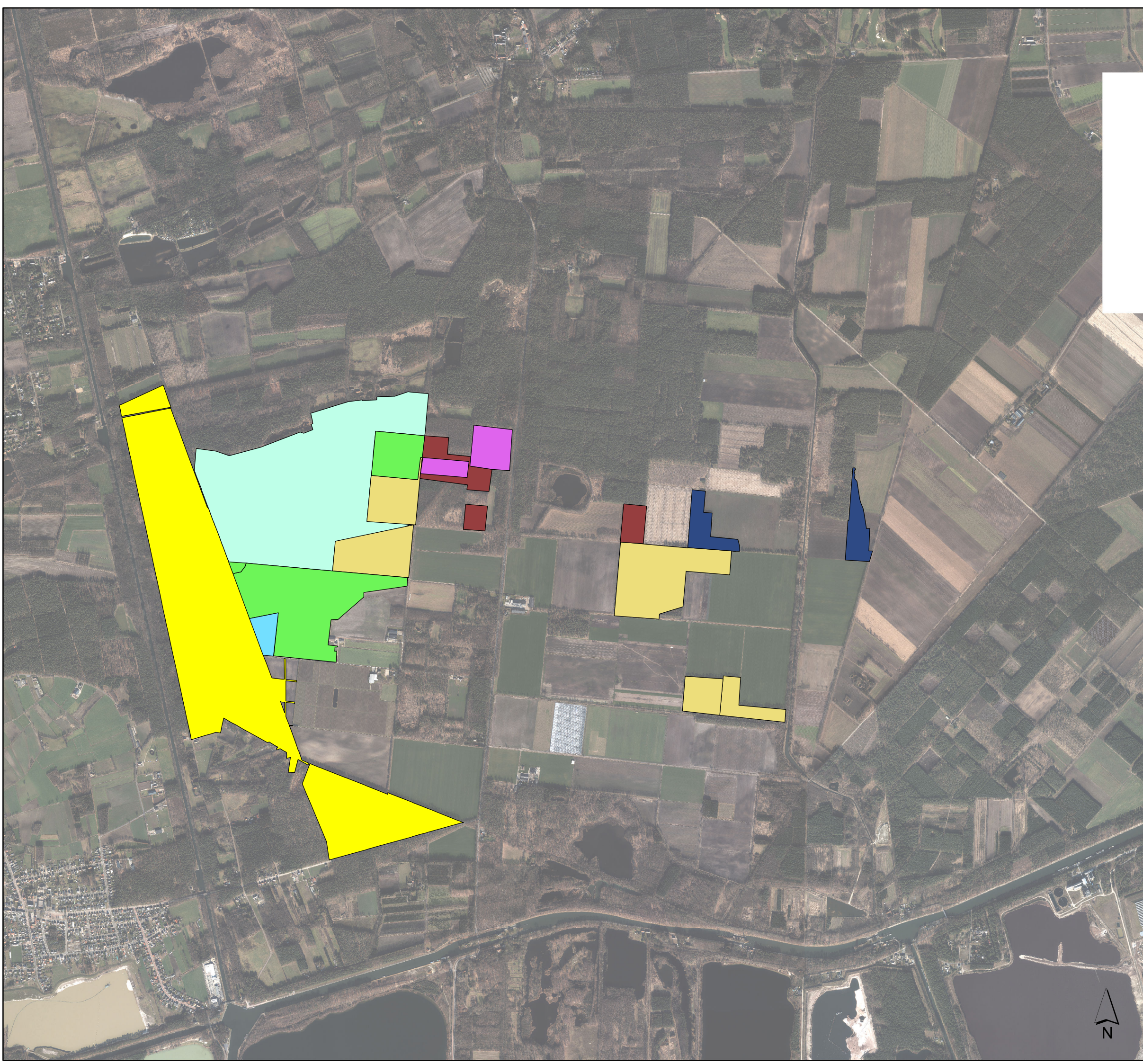
ontwerp inrichtingsnota
PRUP Kempense Meren II
september 2020



**Kaart 2:
Gebruik**

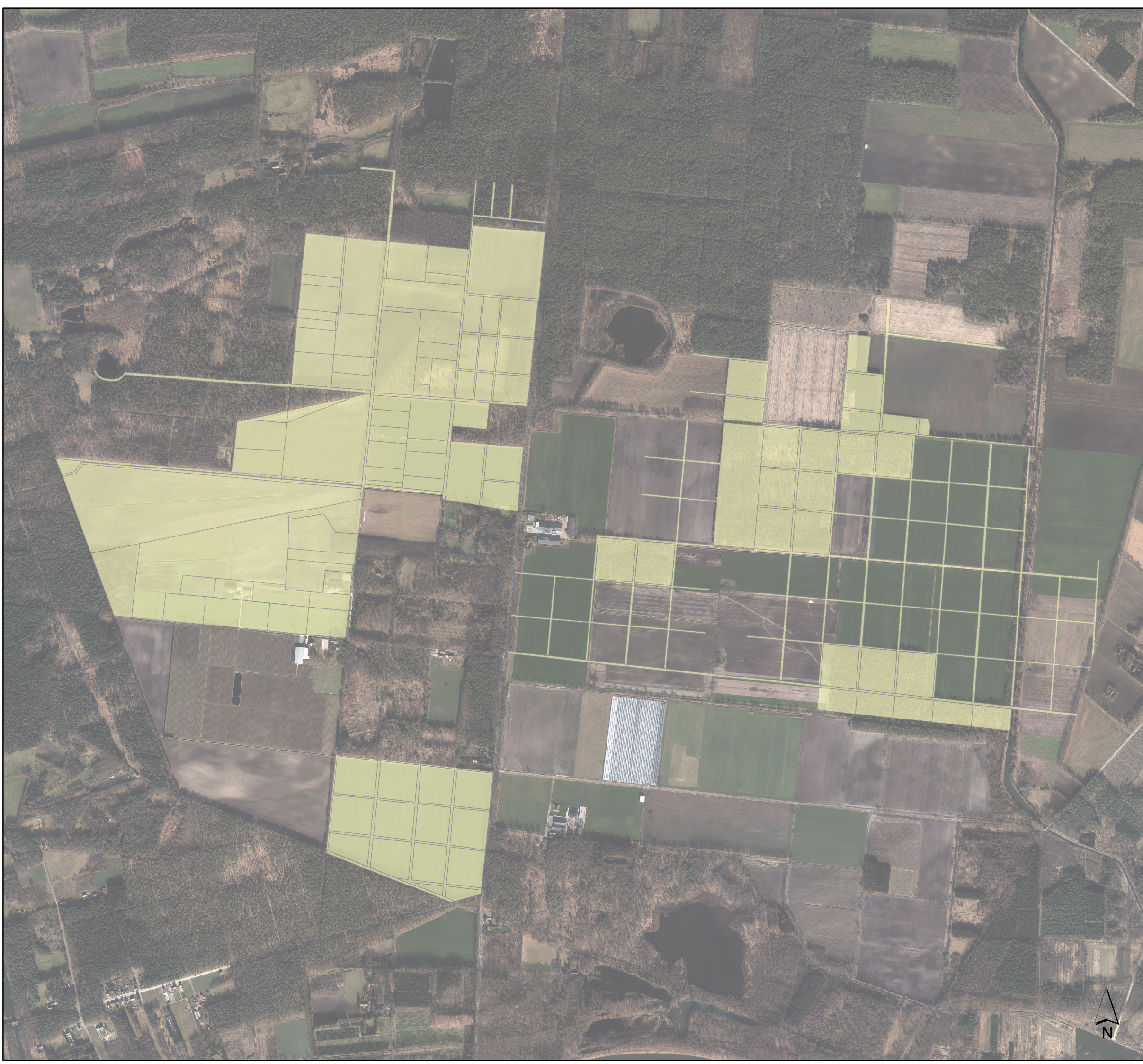
- bos
- landbouw
- natuur

**ontwerp inrichtingsnota
PRUP Kempense Meren II
september 2020**




**Kaart 3:
Eigendom**

**ontwerp inrichtingsnota
PRUP Kempense Meren II
september 2020**

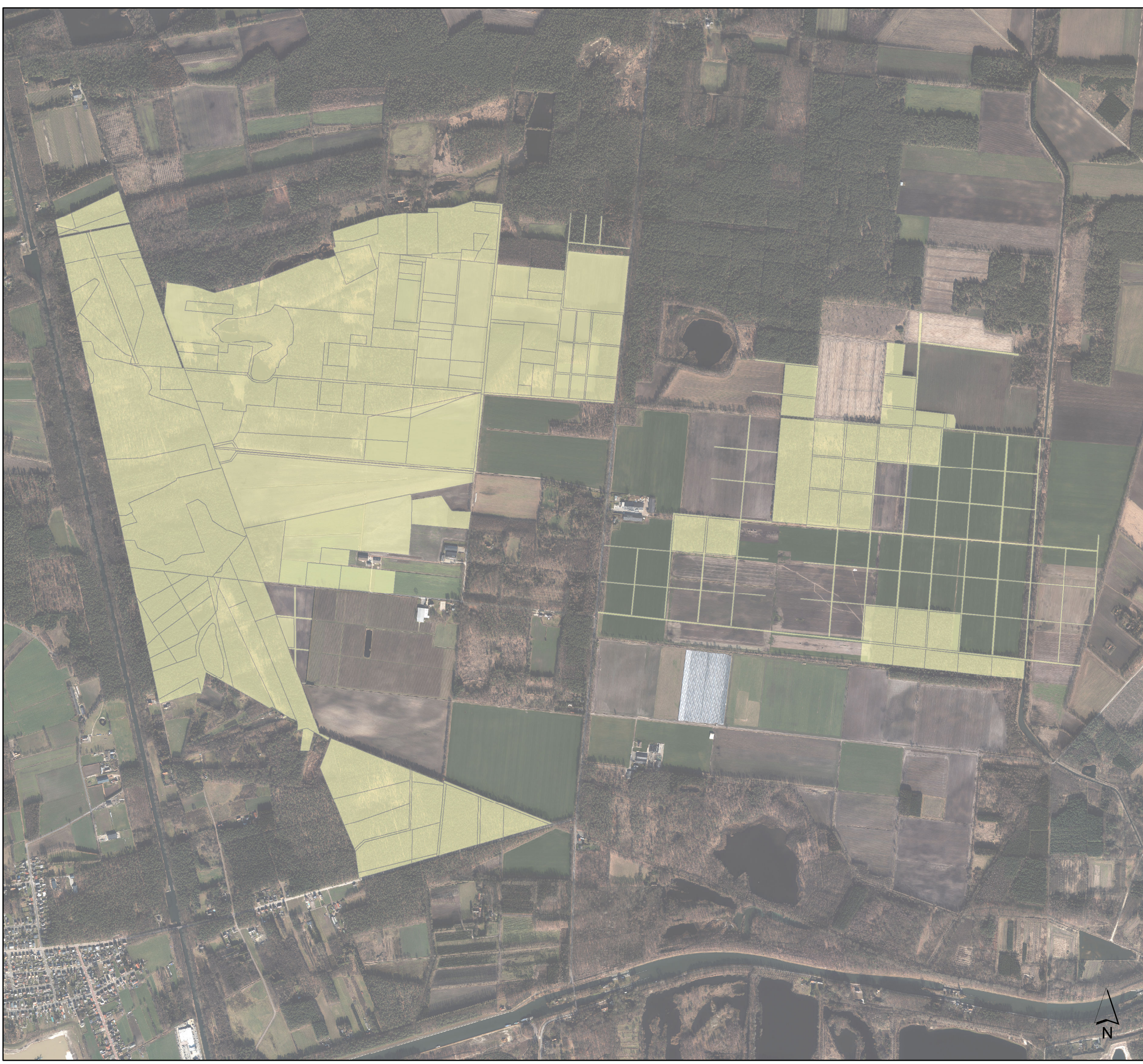


**Kaart 4:
Herverkaveling uit kracht van
wet met planologische ruil**


 Kadastrale percelen

**ontwerp inrichtingsnota
PRUP Kempense Meren II
september 2020**

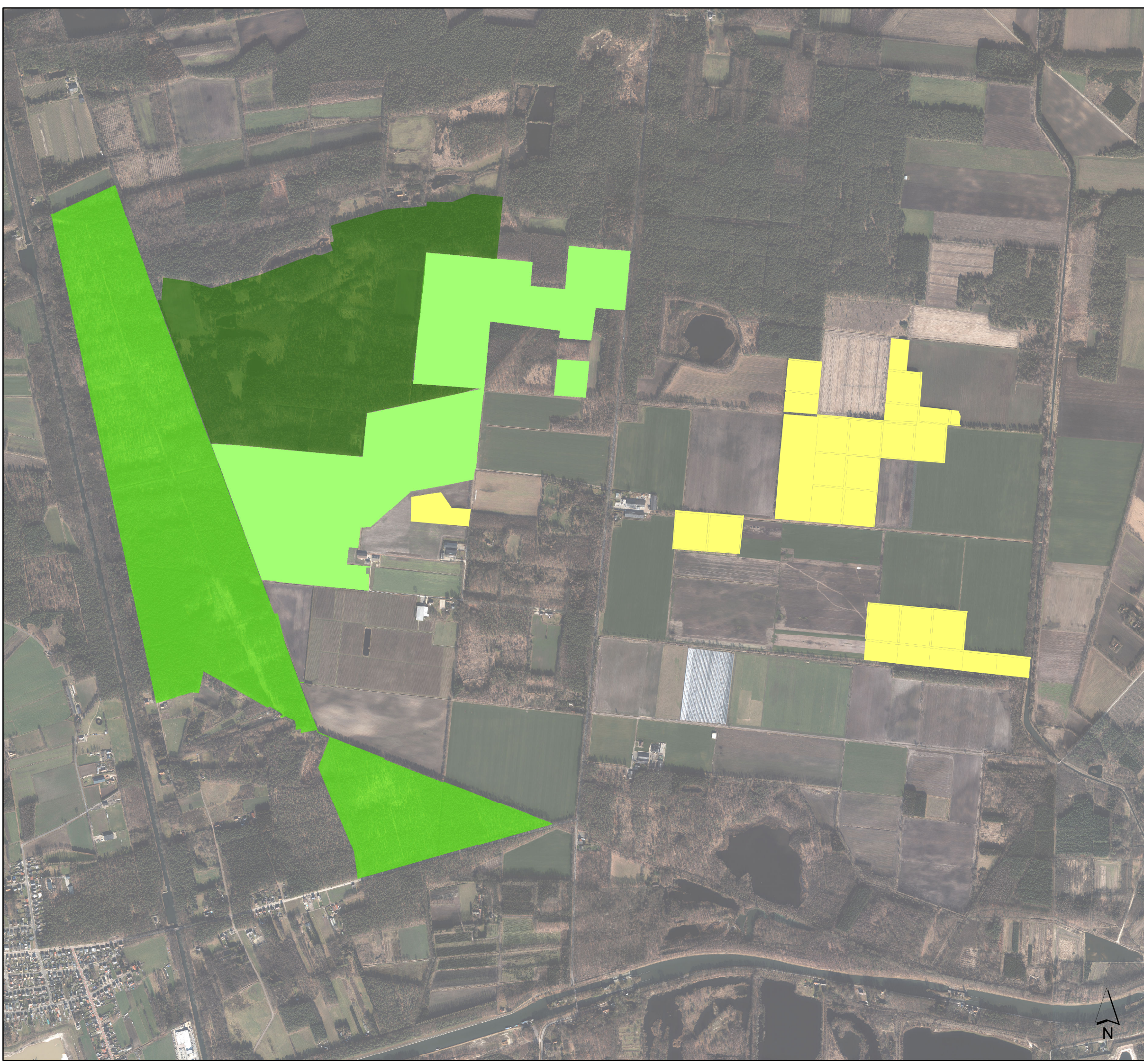




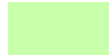



**Kaart 5:
Inrichtingswerken**

 Kadastrale percelen

**ontwerp inrichtingsnota
PRUP Kempense Meren II
september 2020**



**Kaart 6:
Doel inrichtingswerken**

-  Ontwikkelen habitatwaardig bos
-  Aanpassen hydrologie Ter Keyen
-  Veenherstel Koemook
-  Landbouwklaar maken bossen

**ontwerp inrichtingsnota
PRUP Kempense Meren II
september 2020**