

Inrichtingsnota

Flankerend beleid Landbouw

RUP Afbakening Regionaalstedelijk gebied

Brugge

1 Inleiding

1.1 Decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting

Het decreet landinrichting (BS 22/08/2014) heeft als doel “... de afstemming en de toepassing op geïntegreerde wijze van instrumenten en de uitvoering van maatregelen die gericht zijn op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van functies en kwaliteiten van de ruimte.” (decreet landinrichting, art. 1.1.3).

Om het dit doel te kunnen realiseren worden in het decreet landinrichting een aantal instrumenten gedefinieerd (*deel 2 van het decreet landinrichting: Bepalingen over de instrumenten en de organisatie*).

Volgende instrumenten worden in deel 2 gedefinieerd:

- a) Instrumenten voor inrichting:
 - a. Inrichtingswerken;
 - b. Vestigen van erfdienstbaarheden tot openbaar nut;
 - c. Vergoeding voor waardeverlies van gronden.
- b) Instrumenten voor beheer:
 - a. Beheerovereenkomsten;
 - b. Dienstenvergoeding.
- c) Instrumenten voor verwerving en grondmobiliteit:
 - a. Verwerving;
 - b. Recht van voorkoop;
 - c. Vrijwillige herverkaveling;
 - d. Herverkaveling uit kracht van wet;
 - e. Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil.
- d) Andere instrumenten:
 - a. Vergoeding bij lokale grondenbanken;
 - b. Vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsstopzetting en bedrijfsreconversie;
 - c. Koopplicht.

De inzet van al deze instrumenten is mogelijk voor:

- a) de uitvoering van een landinrichtingsplan voor de realisatie van een landinrichtingsproject (*verder beschreven in deel 3 van het decreet landinrichting*)
- b) de uitvoering van een inrichtingsnota voor de realisatie van een project, plan of programma (*verder beschreven in deel 4 van het decreet landinrichting*)

De instrumenten voor beheer kunnen ook ingezet worden voor de realisatie van een beheervisie (*verder omschreven in deel 5 van het decreet landinrichting*)

1.2 Uitvoering van projecten, plannen of programma's

In deel 4 van het decreet landinrichting wordt omschreven hoe de instrumenten van het decreet landinrichting kunnen ingezet worden voor de realisatie van een project, plan of programma.

De inzet van de instrumenten uit deel 2 is mogelijk voor projecten, plannen of programma's indien de inzet van deze instrumenten bijdraagt tot het beleid dat door de initiatiefnemer van het project, plan of programma gevoerd wordt in functie van “het behoud, het herstel en de ontwikkeling van functies en kwaliteiten van de ruimte”.

Initiatiefnemers kunnen zijn:

- de Vlaamse regering;
- een provinciebestuur;
- een gemeentebestuur.

De inzet van de instrumenten landinrichting wordt mogelijk gemaakt door de vaststelling van één of meerdere inrichtingsnota's. Een inrichtingsnota omvat minstens (*art. 4.2.2. van het decreet landinrichting*):

- a) Een beschrijving van de opties uit het project, plan of programma en de gewenste maatregelen
- b) Een instrumentenafweging
- c) Per in te zetten instrument:
 - a. Een aanduiding of afbakening van het gebied waar een instrument ingezet wordt
 - b. Een motivering waarom een instrument ingezet wordt
 - c. Een omschrijving van het algemeen nut, indien het instrument "erfdienstbaarheid tot openbaar nut" ingezet wordt
- d) Een uitvoeringsprogramma
- e) Een financieringsprogramma

Voor de uitvoering van inrichtingsnota's zijn geen subsidies vanuit het decreet landinrichting voorzien.

De procedure voor de opmaak en goedkeuring van inrichtingsnota's, evenals de te volgen procedure voor de inzet van de instrumenten landinrichting, wordt verder bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting (*BS van 22/10/2014*). Essentieel hierbij is:

- een ontwerp van inrichtingsnota steeds een procedure van openbaar onderzoek doorloopt;
- dient door de Vlaamse Landmaatschappij geadviseerd te worden (als het een initiatief van de Vlaamse Regering betreft) of dient de Vlaamse Landmaatschappij goedgekeurd te worden als het initiatief van een provincie of gemeente betreft;
- wordt vastgesteld door respectievelijk de gemeenteraad, de provincieraad of de Vlaamse Regering.

De procedure voor de goedkeuring van een inrichtingsnota kan eventueel ook geïntegreerd worden in de besluitvorming van een project, plan of programma (bv. een Ruimtelijk Uitvoeringsplan) als bij de besluitvorming van dat project, plan of programma:

- een openbaar onderzoek gevoerd wordt
- de inrichtingsnota een herkenbaar onderdeel is van het project, plan of programma
- in het kader van de besluitvorming wordt de inrichtingsnota vastgesteld door de Vlaamse regering.

In artikel 4.2.1.7 van het uitvoeringsbesluit wordt bepaald dat indien er geen openbaar onderzoek voorzien is in de besluitvorming van het project, plan of programma, de Vlaamse regering de inrichtingsnota zonder openbaar onderzoek kan vaststellen, als enkel instrumenten uit deel 2, hoofdstuk 4 uit het decreet mogelijk gemaakt worden.

Zoals in hoofdstuk 3 bepaald, betreft dit een inrichtingsnota die betrekking heeft op een programma voor flankerende maatregelen landbouw, flankerend aan de uitvoering van het RUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Brugge. Er is geen openbaar onderzoek voor dit programma van flankerend beleid voorzien, wat inhoudt dat enkel maatregelen van deel 2, hoofdstuk 4 uit het decreet kunnen ingezet worden voor dit programma.

2 RUP “Afbakening Regionaalstedelijk gebied Brugge”

In uitvoering van de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) worden de stedelijke gebieden afgebakend om er ruimte te voorzien voor wonen, werken, groen, recreatie en andere stedelijke activiteiten. Brugge is in het RSV geselecteerd als regionaalstedelijk gebied. Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt het afbakeningsplan voor de groot- en de regionaalstedelijke gebieden dus opgemaakt als een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan waarin de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Brugge wordt vastgelegd, is voorbereid in een proces van visievorming en besluitvorming. Dit is het afbakeningsproces waarin uitspraken gedaan werden over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het regionaalstedelijk gebied Brugge, over de ligging van de afbakeningslijn en over de acties voor het stedelijk gebiedsbeleid. Om tot die uitspraken te komen, is een ruimtelijk onderzoek uitgevoerd. Het resultaat van de ruimtelijke afweging is een hypothese van gewenste ruimtelijke structuur, die de basis vormt voor een voorstel van afbakening.

Het voorstel van afbakening is na het afbakeningsproces omgezet naar een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (dat door de Vlaamse Regering werd goedgekeurd op 4 februari 2011). Dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bevat de grenslijn van het regionaal stedelijk gebied en de noodzakelijke bestemmingswijzigingen. De grenslijn is een beleidslijn, die aangeeft waar een regionaalstedelijk gebiedsbeleid gevoerd zal worden (waar stedelijke ontwikkelingen gewenst zijn en waar niet). Zij houdt op zich geen bestemmingswijzigingen in. Bepaalde deelgebieden van dit GRUP zijn door de Raad van State in afzonderlijke arresten vernietigd.

Naar aanleiding van de vernietiging van een aantal deelplannen door de Raad van State is de door de Vlaamse Regering het GRUP “Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Brugge, Herneming” op 18 november 2016 voorlopig vastgesteld. Dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bevat een aantal acties, de zgn. deelgebieden, die noodzakelijk zijn om het regionaalstedelijk gebiedsbeleid vorm te geven en het stedelijk gebied ruimtelijk in te vullen. Die acties vereisen wel een bestemmingswijziging. Volgende deelgebieden zijn opgenomen in het RUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Brugge, Herneming:

1. Klein Appelmoes
2. Lac van Loppem
3. Chartreuse
4. Parkbegraafplaats
5. De Spie
6. Blauwe Toren
7. Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg
8. Sint-Elooi

3 Programma voor flankerend beleid landbouw

3.1 Situering

Op 18/11/2016 stelde de Vlaamse regering het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge - herneming” voorlopig vast. Uit de ruimtebalans van dit RUP blijkt dat 214 ha gebieden, momenteel bestemd als landbouwgebied, herbestemd worden tot een andere bestemming, waarbij verder landbouwgebruik in principe onmogelijk wordt.

Naar aanleiding van deze voorlopige vaststelling kreeg de Vlaamse Landmaatschappij de opdracht:

“... een flankerend beleid uit te werken in overleg met de gemeentebesturen voor de getroffen landbouwers in functie van de inzet van de gepaste uitvoeringsinstrumenten voor dit flankerend beleid landbouw met duidelijke verantwoordelijkheden en een sluitende financiering”.

3.2 Analyse

Om een voorstel van flankerende maatregelen landbouw op te maken, heeft VLM, in eerste instantie een desktop-landbouwanalyse opgemaakt (zie bijlage 1).

Uit de desktopanalyse bleek dat flankerende maatregelen landbouw niet nodig zijn in de deelgebieden Klein Appelmoes, Lac Van Loppem, Chartreuse, Begraafplaats, De Spie en Blauwe Toren omdat:

- er geen landbouwgebruik aanwezig is
- de gronden reeds zijn aangekocht en de gebruikers vergoed
- de gebruikers kunnen vergoed kunnen worden via gebruikerscompensatie.

In het deelgebied Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg en het deelgebied Sint-Elooi is in de desktopanalyse de impact van het RUP op de betrokken beroepsmatige landbouwers bepaald. Daarna zijn de beroepsmatige landbouwers met “groot impact” uit de desktop analyse door VLM geïnterviewd. Landbouwers met “groot” impact zijn gebruikers met bedrijfszetel en meer dan 10 ha of meer dan 20% van hun bedrijfsoppervlakte in het RUP (zie bijlage 2). Bedoeling was om een idee te krijgen over de toekomstvisie die de betrokken landbouwers hebben over hun bedrijfsvoering, in de veronderstelling dat het RUP integraal gerealiseerd wordt op het terrein.

Voor het deelgebied Sint-Pietersplas - Blankenbergse Steenweg zijn 5 beroepsmatige landbouwers geïnterviewd, allen met bedrijfszetel in het gebied. Zij gebruiken samen 93.5 ha of 83% van het beroepsmatige landbouwgebruik in het deelgebied.

Voor het deelgebied Sint-Elooi zijn 2 beroepsmatige landbouwers geïnterviewd. Zij gebruiken samen 7 ha of 37% van het beroepsmatige landbouwgebruik in het deelgebied. Eén ervan heeft serres binnen het deelgebied.

Er is bij hen vraag naar volgende flankerende maatregelen:

- Gefaseerde uitvoering
- Grondenbank
- Vrijwillige bedrijfsverplaatsing
- Vrijwillige bedrijfsstopzetting
- Vrijwillige bedrijfsreconversie
- Maatregelen om de bedrijfszetel bereikbaar te houden

Belangrijke randbemerking hierbij is er voor beide deelgebieden een onteigeningsplan is opgenomen in het RUP. Flankerend beleid landbouw heeft enkel zin:

- Indien er voldoende tijd is voor het realiseren van het flankerend beleid, voordat effectief overgegaan wordt tot onteigening;
- Indien snel overgegaan wordt tot onteigening, het flankerende beleid tijdelijk beschikbaar blijft voor de onteigende landbouwers, waarbij zij hun onteigeningsvergoeding zelf moeten inbrengen inbrengen als basisfinanciering voor het flankerend beleid.

4 Instrumentenafweging programma flankerend beleid landbouw in functie van de realisatie van het RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge

4.1 Algemeen

In artikel 1.1.1.2.§1, 1° van het uitvoeringsbesluit wordt bepaald dat het resultaat dat wordt beoogd in functie van tijdige, kwaliteitsvolle en duurzame realisatie dient te worden gedefinieerd. Hierop gebaseerd kan bepaald worden of de inzet van dwingende instrumenten voor verwerving, inrichting of beheer noodzakelijk is om het beoogde resultaat te bekomen.

In artikel 1.1.1.2.§1, 2° van het uitvoeringsbesluit wordt bepaald dat de mogelijke in te zetten instrumenten voor de realisatie van de maatregel dienen gedefinieerd te worden.

In artikel 1.1.1.2., §1, 3° van het uitvoeringsbesluit wordt bepaald dat de mogelijke combinaties van instrumenten moeten t.o.v. elkaar afgewogen worden op basis van 4 criteria:

- a) Tijdige realisatie
- b) Kwaliteitsvolle realisatie
- c) Duurzame realisatie
- d) Draagvlak voor inzet instrumenten

In artikel 1.1.1.2., §1, 4° van het uitvoeringsbesluit wordt bepaald dat de werkbare combinaties van instrumenten moeten t.o.v. elkaar afgewogen worden op basis van de kostprijs voor de overheid voor de inzet van de instrumenten voor verwerving, inrichting en beheer.

In de volgende hoofdstukken wordt voor de verschillende deelgebieden waarvoor flankerend beleid landbouw wenselijk geacht wordt deze instrumentenafweging gedaan.

4.2 Realisatie deel Sint-Pietersplas - Blankenbergse Steenweg

Toepassing van artikel 1.1.1.2. van het uitvoeringsbesluit geeft volgend resultaat.

Voor de realisatie van dit deel van het RUP "Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge – herneming" is volgend resultaat belangrijk:

- a) Er is op zich een verschillende tijdsdruk voor het realiseren van het gebied:
 - a. Voor de deelzone "Zone voor stedelijke activiteiten", is het de bedoeling om onmiddellijk na de goedkeuring van het RUP over te gaan tot effectieve inrichting.
 - b. Voor de deelzone "Gemengd bedrijventerrein", is het de bedoeling om op een later te bepalen datum over te gaan tot effectieve inrichting, maar effectieve invulling kan wel gefaseerd gerealiseerd worden. Deze later te bepalen datum wordt verder in het document omschreven als "clickmoment bedrijventerrein"
 - c. Voor de deelzone "Gebied voor dag- en verblijfsrecreatie Sint-Pietersplas" is het de ambitie om op een later te bepalen datum te kunnen overgaan tot effectieve inrichting. Deze later te bepalen datum wordt verder in het document omschreven als "clickmoment recreatiegebied".
- b) Qua kwaliteit van inrichting is de gewenste inrichting (van alle deelzones) niet mogelijk binnen de huidige eigendoms- en gebruikssituatie.
- c) Qua duurzaamheid is de gewenste inrichting (van alle deelzones) niet mogelijk binnen de huidige eigendoms- en gebruikssituatie.

Deze doelstellingen impliceren dat de inzet van instrumenten voor dwingende verwerving, inrichting of beheer noodzakelijk is.

Volgende combinaties van instrumenten kunnen ingezet worden om het beoogde resultaat te bekomen:

- a) Voor de deelzone "Zone voor stedelijke activiteiten"
 - a. Onteigening (onmiddellijk)
 - b. Onteigening (onmiddellijk) + koopplicht
 - c. Onteigening (onmiddellijk) + grondenbank in functie van zoeken gronden voor onteigende percelen (tot 7 jaar na goedkeuring RUP)
- b) Voor de deelzone "Gemengd bedrijventerrein"
 - a. Onteigening (op clickmoment bedrijventerrein)
 - b. Onteigening (op clickmoment bedrijventerrein) + koopplicht
 - c. Onteigening (op clickmoment bedrijventerrein) + koopplicht + grondenbank (tot clickmoment bedrijventerrein)
 - d. Onteigening (op clickmoment bedrijventerrein) + koopplicht + grondenbank (tot clickmoment bedrijventerrein) + Vergoedingen binnen projectzone lokale grondenbank
 - e. Onteigening (op clickmoment bedrijventerrein) + koopplicht + grondenbank (tot clickmoment bedrijventerrein) + vergoedingen binnen projectzone lokale grondenbank + vergoeding vrijwillige bedrijfstopzetting, vergoeding vrijwillige bedrijfsverplaatsing of vergoeding vrijwillige bedrijfsreconversie (tot clickmoment bedrijventerrein)
 - f. Onteigening (op clickmoment bedrijventerrein) + koopplicht + grondenbank (tot clickmoment bedrijventerrein) + vergoedingen binnen projectzone lokale grondenbank + vergoeding vrijwillige bedrijfstopzetting, vergoeding vrijwillige bedrijfsverplaatsing of vergoeding vrijwillige bedrijfsreconversie (tot clickmoment bedrijventerrein) + grondenbank in functie van zoeken gronden voor onteigende percelen (tot 7 jaar na goedkeuring RUP)

- g. Onteigening (op clickmoment bedrijventerrein) + koopplicht + grondenbank (tot clickmoment bedrijventerrein) + vergoedingen binnen projectzone lokale grondenbank + vergoeding vrijwillige bedrijfstopzetting, vergoeding vrijwillige bedrijfsverplaatsing of vergoeding vrijwillige bedrijfsreconversie (tot clickmoment bedrijventerrein) + grondenbank in functie van zoeken gronden voor onteigende percelen (tot 7 jaar na goedkeuring RUP) + tijdelijk landbouwgebruik

- c) Voor deelzone “Zone voor dag- en verblijfsrecreatie Sint-Pietersplas”
 - a. Onteigening (op clickmoment recreatiegebied)
 - b. Onteigening (op clickmoment recreatiegebied) + koopplicht
 - c. Onteigening (op clickmoment recreatiegebied) + koopplicht + grondenbank (tot clickmoment recreatiegebied)
 - d. Onteigening (op clickmoment recreatiegebied) + koopplicht + grondenbank (tot clickmoment recreatiegebied) + Vergoedingen binnen projectzone lokale grondenbank
 - e. Onteigening (op clickmoment recreatiegebied) + koopplicht + grondenbank (tot clickmoment recreatiegebied) + vergoedingen binnen projectzone lokale grondenbank + vergoeding vrijwillige bedrijfstopzetting, vergoeding vrijwillige bedrijfsverplaatsing of vergoeding vrijwillige bedrijfsreconversie (tot clickmoment recreatiegebied)
 - f. Onteigening (op clickmoment recreatiegebied) + koopplicht + grondenbank (tot clickmoment recreatiegebied) + vergoedingen binnen projectzone lokale grondenbank + vergoeding vrijwillige bedrijfstopzetting, vergoeding vrijwillige bedrijfsverplaatsing of vergoeding vrijwillige bedrijfsreconversie (tot clickmoment recreatiegebied) + grondenbank in functie van zoeken gronden voor onteigende percelen (tot 7 jaar na goedkeuring RUP)

4.2.1 Instrumentenafweging voor deelzone “Zone voor stedelijke activiteiten”

Het is hier de bedoeling om onmiddellijk over te gaan tot de inrichting van het gebied. De inrichting is dermate dat verder landbouwgebruik na inrichting onmogelijk is.

| Set | Tijdig | Kwaliteit | Duurzaam | Draagvlak |
|--|--|------------------|------------------|---|
| onteigening | De gronden zijn tijdig beschikbaar voor de gewenste inrichting | Geen onderscheid | Geen onderscheid | De onteigende personen moeten zelf initiatief nemen om alternatieve gronden te vinden |
| onteigening + koopplicht | De gronden zijn tijdig beschikbaar voor de gewenste inrichting | Geen onderscheid | Geen onderscheid | Door de koopplicht wordt ook een oplossing geboden voor de niet te onteigenen gronden van een bedrijf dat niet verder wenst te exploiteren en kan ook een grondenbankwerking opgestart worden |
| onteigening + koopplicht + grondenbank | De gronden zijn tijdig beschikbaar voor de gewenste inrichting | Geen onderscheid | Geen onderscheid | Het zoeken naar andere gronden voor de onteigende personen wordt ondersteund vanuit de grondenbank |

Op basis van voormelde afweging valt te concluderen dat alle voorgestelde combinaties van in te zetten instrumenten werkbaar zijn, en dat het aanbieden van een grondenbank om gronden te zoeken voor reeds onteigende percelen een beperkte verhoging van draagvlak bij betrokken private eigenaars kan hebben.

Het inzetten van deze grondenbank heeft een beperkte verhoging van de kosten voor de overheid tot gevolg.

4.2.2 Instrumentenafweging voor deelzone “Gemengd bedrijventerrein”

Een ingericht industriegebied betekent dat alle wegenis aangelegd is, maar de individuele kavels worden niet noodzakelijkerwijze allemaal onmiddellijk effectief bebouwd. Tijdelijk landbouwgebruik blijft in theorie, ook na inrichting, nog mogelijk.

| Set | Tijdig | Kwaliteit | Duurzaam | Draagvlak |
|--------------------------|--|------------------|------------------|---|
| onteigening | De gronden zijn tijdig beschikbaar voor de gewenste inrichting | Geen onderscheid | Geen onderscheid | De onteigende personen moeten zelf initiatief nemen om alternatieve gronden te vinden |
| onteigening + koopplicht | De gronden zijn tijdig beschikbaar voor de gewenste inrichting | Geen onderscheid | Geen onderscheid | Door de koopplicht wordt ook een oplossing geboden voor de niet te onteigenen gronden van een bedrijf dat niet verder wenst te exploiteren en kan ook een grondenbankwerking opgestart worden |

| Set | Tijdig | Kwaliteit | Duurzaam | Draagvlak |
|--|--|------------------|---|--|
| onteigening + koopplicht + grondenbank | De gronden zijn tijdig beschikbaar voor de gewenste inrichting | Geen onderscheid | Er is meer kans dat ook de landbouwbedrijven een duurzame toekomst hebben | Het zoeken naar andere gronden voor de onteigende personen wordt ondersteund vanuit de grondenbank |
| onteigening + koopplicht + grondenbank + vergoedingen lokale grondenbank | De gronden zijn tijdig beschikbaar voor de gewenste inrichting | Geen onderscheid | Er is meer kans dat ook de landbouwbedrijven een duurzame toekomst hebben | Door extra vergoedingen te geven kan de grondenbank ook beter aan pachtvrije gronden komen die nodig zijn om ruiloperaties mogelijk te maken |
| onteigening + koopplicht + grondenbank + vergoedingen lokale grondenbank + vergoedingen bedrijfstopzetting, bedrijfsverplaatsing, bedrijfsreconversie | De gronden zijn tijdig beschikbaar voor de gewenste inrichting | Geen onderscheid | Er is meer kans dat ook de landbouwbedrijven een duurzame toekomst hebben | Door ook vergoedingen voor bedrijfsreconversie, bedrijfstopzetting en bedrijfsverplaatsing te voorzien wordt aan de landbouwers de mogelijkheid geboden om een bedrijfsmatige oplossing te vinden die verder gaat dan het enkel vergoeden van eigendoms- en gebruiksverlies. |
| onteigening + koopplicht + grondenbank + vergoedingen lokale grondenbank + vergoedingen bedrijfstopzetting, bedrijfsverplaatsing, bedrijfsreconversie+ tijdelijk landbouwgebruik | De gronden zijn tijdig beschikbaar voor de gewenste inrichting | Geen onderscheid | Tijdelijk landbouwgebruik van tijdelijk niet voor industrie nodige percelen, is duurzamer dan braak | Tijdelijk landbouwgebruik biedt een tijdelijke overbruggingsmogelijkheid |

Op basis van voormelde afweging valt te concluderen dat alle voorgestelde combinaties van in te zetten instrumenten werkbaar zijn, en dat het aanbieden van een grondenbank om gronden te zoeken voor reeds onteigende percelen een heel beperkte verhoging van draagvlak bij betrokken private eigenaars kan hebben. Het inzetten van deze grondenbank heeft een beperkte verhoging van de kosten voor de overheid tot gevolg. Het extra aanbieden van mogelijkheden van vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfstopzetting of bedrijfsreconversie is bovendien draagvlakverhogend bij die landbouwers die potentieel het zwaarst getroffen worden (diegenen met niet alleen gronden maar ook hun bedrijfszetel gelegen binnen het projectgebied). Het aanbieden van koopplicht en vergoedingen bij een lokale grondenbank voor grondaankopen binnen het projectgebied verhoogt de kans op aankopen in der minne zonder daarbij een impact op de grondprijzen buiten het projectgebied te hebben.

Bovendien heeft het tijdelijk in landbouwgebruik geven van reeds onteigende percelen eveneens een beperkte verhoging van het draagvlak tot gevolg, beperkt omdat het al bij al ook beperkt in de tijd zal zijn. Tijdelijk gebruik geeft een verlaging van de kosten voor de overheid tot gevolg, want tijdelijk gebruik zorgt dat de overheid geen beheerkosten meer heeft en kan eventueel ook inkomsten genereren.

4.2.3 Instrumentenafweging voor de deelzone “Zone voor dag- en verblijfsrecreatie Sint-Pietersplas”

Het is hier niet de bedoeling om onmiddellijk over te gaan tot inrichting van het gebied. Als het gebied ingericht is, dan kan evenwel geen tijdelijk landbouwgebruik meer in het gebied.

| Set | Tijdig | Kwaliteit | Duurzaam | Draagvlak |
|---|--|------------------|---|--|
| onteigening | De gronden zijn tijdig beschikbaar voor de gewenste inrichting | Geen onderscheid | Geen onderscheid | De onteigende personen moeten zelf initiatief nemen om alternatieve gronden te vinden |
| onteigening + koopplicht | De gronden zijn tijdig beschikbaar voor de gewenste inrichting | Geen onderscheid | Geen onderscheid | Door de koopplicht wordt ook een oplossing geboden voor de niet te onteigenen gronden van een bedrijf dat niet verder wenst te exploiteren en kan ook een grondenbankwerking opgestart worden |
| onteigening + koopplicht + grondenbank | De gronden zijn tijdig beschikbaar voor de gewenste inrichting | Geen onderscheid | Er is meer kans dat ook de landbouwbedrijven een duurzame toekomst hebben | Het zoeken naar andere gronden voor de onteigende personen wordt ondersteund vanuit de grondenbank |
| onteigening + koopplicht + grondenbank + vergoedingen lokale grondenbank | De gronden zijn tijdig beschikbaar voor de gewenste inrichting | Geen onderscheid | Er is meer kans dat ook de landbouwbedrijven een duurzame toekomst hebben | Door extra vergoedingen te geven kan de grondenbank ook beter aan pachtvrije gronden komen die nodig zijn om ruiloperaties mogelijk te maken |
| onteigening + koopplicht + grondenbank + vergoedingen lokale grondenbank + vergoedingen bedrijfstopzetting, bedrijfsverplaatsing, bedrijfsreconversie | De gronden zijn tijdig beschikbaar voor de gewenste inrichting | Geen onderscheid | Er is meer kans dat ook de landbouwbedrijven een duurzame toekomst hebben | Door ook vergoedingen voor bedrijfsreconversie, bedrijfstopzetting en bedrijfsverplaatsing te voorzien wordt aan de landbouwers de mogelijkheid geboden om een bedrijfsmatige oplossing te vinden die verder gaat dan het enkel vergoeden van eigendoms- en gebruiksverlies. |

Op basis van voormelde afweging valt te concluderen dat alle voorgestelde combinaties van in te zetten instrumenten werkbaar zijn, en dat het aanbieden van extra alternatieven voor onteigening (grondenbank) een verhoging van draagvlak bij betrokken private eigenaars tot gevolg kunnen hebben. Het extra aanbieden van mogelijkheden van vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfstopzetting of bedrijfsreconversie is bovendien draagvlakverhogend bij die landbouwers die potentieel het zwaarst getroffen worden (diegenen met niet alleen gronden maar ook hun bedrijfszetel gelegen binnen het projectgebied). Het aanbieden van koopplicht en vergoedingen bij een lokale grondenbank voor grondaankopen binnen het projectgebied verhoogt de kans op aankopen in der minne zonder daarbij een impact op de grondprijzen buiten het projectgebied te hebben.

Het inzetten van een koopplicht, grondenbank of vrijwillige heeft in principe geen verhoging van de kosten voor de overheid tot gevolg, omdat de vergoedingen overeenkomen met de vergoedingen bij onteigening. Indien vergoedingen lokale grondenbank of vrijwillige bedrijfstopzetting ingezet worden, dan zal dit een verhoging van de kosten tot gevolg hebben.

4.3 Realisatie deel Sint-Elooi

Voor de realisatie van dit deel van het RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge is volgend resultaat belangrijk:

- a) Er is de ambitie om tegen een nader te bepalen datum te kunnen overgaan tot effectieve inrichting, hierna “clickmoment Sint-Elooi” genoemd.
- b) Qua kwaliteit van inrichting is de gewenste inrichting niet mogelijk binnen de huidige eigendoms- en gebruikssituatie.
- c) Qua duurzaamheid is de gewenste inrichting (van alle deelzones) niet mogelijk binnen de huidige eigendoms- en gebruikssituatie.

Deze doelstellingen impliceren dat de inzet van instrumenten voor dwingende verwerving, inrichting of beheer noodzakelijk is.

Volgende combinaties van instrumenten kunnen ingezet worden om het beoogde resultaat te bekomen:

- a. Onteigening vanaf clickmoment Sint-Elooi
- b. Onteigening vanaf clickmoment Sint-Elooi + Grondenbank tot clickmoment Sint-Elooi
- c. Onteigening vanaf clickmoment Sint-Elooi + Grondenbank tot clickmoment Sint-Elooi + vergoedingen grondenbank
- d. Onteigening vanaf clickmoment Sint-Elooi + Grondenbank tot clickmoment Sint-Elooi + vergoedingen grondenbank + Koopplicht tot clickmoment Sint-Elooi
- e. Onteigening vanaf clickmoment Sint-Elooi + Grondenbank tot clickmoment Sint-Elooi + vergoedingen grondenbank + Koopplicht tot clickmoment Sint-Elooi + vergoeding vrijwillige bedrijfstopzetting, bedrijfsverplaatsing of bedrijfsreconversie tot clickmoment Sint-Elooi
- f. Onteigening vanaf clickmoment Sint-Elooi + Grondenbank tot clickmoment Sint-Elooi + vergoedingen grondenbank + Koopplicht tot clickmoment Sint-Elooi + vergoeding vrijwillige bedrijfstopzetting, bedrijfsverplaatsing of bedrijfsreconversie tot clickmoment Sint-Elooi + tijdelijk landbouwgebruik

Dit geeft dan onderstaande instrumentenafweging

| Set | Tijdig | Kwaliteit | Duurzaam | Draagvlak |
|---|--|------------------|---|--|
| onteigening | De gronden zijn tijdig beschikbaar voor de gewenste inrichting | Geen onderscheid | Geen onderscheid | De onteigende personen moeten zelf initiatief nemen om alternatieve gronden te vinden |
| onteigening + koopplicht | De gronden zijn tijdig beschikbaar voor de gewenste inrichting | Geen onderscheid | Geen onderscheid | Door de koopplicht wordt ook een oplossing geboden voor de niet te onteigenen gronden van een bedrijf dat niet verder wenst te exploiteren en kan ook een grondenbankwerking opgestart worden |
| onteigening + koopplicht + grondenbank | De gronden zijn tijdig beschikbaar voor de gewenste inrichting | Geen onderscheid | Er is meer kans dat ook de landbouwbedrijven een duurzame toekomst hebben | Het zoeken naar andere gronden voor de onteigende personen wordt ondersteund vanuit de grondenbank |
| onteigening + koopplicht + grondenbank + vergoedingen lokale grondenbank | De gronden zijn tijdig beschikbaar voor de gewenste inrichting | Geen onderscheid | Er is meer kans dat ook de landbouwbedrijven een duurzame toekomst hebben | Door extra vergoedingen te geven kan de grondenbank ook beter aan pachtvrije gronden komen die nodig zijn om ruiloperaties mogelijk te maken |
| onteigening + koopplicht + grondenbank + vergoedingen lokale grondenbank + vergoedingen bedrijfstopzetting, bedrijfsverplaatsing, bedrijfsreconversie | De gronden zijn tijdig beschikbaar voor de gewenste inrichting | Geen onderscheid | Er is meer kans dat ook de landbouwbedrijven een duurzame toekomst hebben | Door ook vergoedingen voor bedrijfsreconversie, bedrijfstopzetting en bedrijfsverplaatsing te voorzien wordt aan de landbouwers de mogelijkheid geboden om een bedrijfsmatige oplossing te vinden die verder gaat dan het enkel vergoeden van eigendoms- en gebruiksverlies. |
| onteigening + koopplicht + grondenbank + vergoedingen lokale grondenbank + vergoedingen bedrijfstopzetting, bedrijfsverplaatsing, bedrijfsreconversie + tijdelijk landbouwgebruik | De gronden zijn tijdig beschikbaar voor de gewenste inrichting | Geen onderscheid | Er is meer kans dat ook de landbouwbedrijven een duurzame toekomst hebben | Tijdelijk landbouwgebruik biedt een tijdelijke overbruggingsmogelijkheid |

Op basis van voormelde afweging valt te concluderen dat alle voorgestelde combinaties van in te zetten instrumenten werkbaar zijn, en dat het aanbieden van extra alternatieven voor onteigening (grondenbank) een verhoging van draagvlak bij betrokken private eigenaars tot gevolg kunnen hebben.

Het extra aanbieden van mogelijkheden van vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfstopzetting of bedrijfsreconversie is bovendien draagvlakverhogend bij die landbouwers die potentieel het zwaarst getroffen worden (diegenen met niet alleen gronden maar ook hun bedrijfszetel gelegen binnen het

projectgebied). Het invoeren van koopplicht en het aanbieden van vergoedingen bij een lokale grondenbank voor grondaankopen binnen het projectgebied verhoogt de kans op aankopen in der minne zonder daarbij een impact op de grondprijzen buiten het projectgebied te hebben.

Het inzetten van een grondenbank, koopplicht of vrijwillige bedrijfsverplaatsing heeft in principe geen verhoging van de kosten voor de overheid tot gevolg, omdat de vergoedingen overeenkomen met de vergoedingen bij onteigening. Indien vrijwillige bedrijfstopzetting of vergoedingen lokale grondenbank ingezet worden, dan zal dit een verhoging van de kosten tot gevolg hebben. De inzet van tijdelijk landbouwgebruik is kostenverlagend doordat geen beheer dient gedaan te worden en kan ook inkomsten genereren.

5 Voorstel programma flankerend beleid landbouw bij RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge

5.1 Grondenbank RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge.

Voor de deelgebieden Sint-Elooi en Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg wordt een grondenbank opgericht:

- a) met als projectgebied de perimeters van de deelgebieden
 - a. Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg
 - b. Sint-Elooi;
- b) met als zoekzone de provincies West- en Oost-Vlaanderen;
- c) in het projectgebied wordt ook voorzien in vergoedingen bij een lokale grondenbank;
- d) de grondenbank blijft actief tot 7 jaar na inwerkingtreding grondenbank
- e) de grondenbank zoekt tot 7 jaar na inwerkingtreding ook gronden voor reeds onteigende personen gelegen binnen het projectgebied.
- f) De grondenbank is enige onhandelende partner voor grondaankopen:
 - a. Binnen deelzone “gemengd bedrijventerrein” tot click-moment gemengd bedrijventerrein
 - b. Binnen deelzone “recreatiegebied Sint-Pietersplas” tot click-moment recreatiegebied
 - c. Binnen deelzone “Sint-Elooi” tot click-moment Sint-Elooi
- g) De clickmomenten worden minstens 3 maand op voorhand afgesproken tussen de bij de grondenbank betrokken partners en vallen ten laatste 7 jaar na inwerkingtreding grondenbank.

De wvi is financierende partner voor deze grondenbank.

5.2 Koopplicht gekoppeld aan de grondenbank regionaalstedelijk gebied Brugge

Voor gronden in eigendom van landbouwbedrijven gelegen binnen de onteigeningsperimeters van de deelgebieden Sint-Elooi en Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg wordt koopplicht ingevoerd. Deze koopplicht geldt:

- a) Tot clickmoment Sint-Elooi, voor gronden horende bij bedrijven gelegen binnen de perimeter van het deelgebied Sint-Elooi;
- b) Tot clickmoment recreatiegebied Sint-Pietersplas, voor gronden horende bij bedrijven gelegen binnen de deelzone “zone voor dag- en verbijfsrecreatie Sint-Pietersplan” van het deelgebied Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg;
- c) Tot clickmoment gemengd bedrijventerrein, voor gronden horende bij bedrijven gelegen in de deelzone gemengd bedrijventerrein van het deelgebied Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg.
- d) Tot de datum van de inwerkingtreding van het onteigeningsbesluit horend bij de deelzones “Gebied voor stedelijke activiteiten” voor gronden horende bij bedrijven gelegen in het deelgebied Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg.

De wvi is financierende partner voor deze koopplicht

5.3 Vrijwillige bedrijfsverplaatsing

Voor de bedrijfszetels gelegen binnen de perimeter van de deelgebieden Sint-Elooi en de deelzone “Zone voor dag- en verblijfsrecreatie Sint-Pietersplas” van het deelgebied Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg wordt een vergoeding voor vrijwillige bedrijfsverplaatsing voorzien:

- a) Voor het deelgebied Sint-Elooi tot clickmoment Sint-Elooi;
- b) Voor de deelzone “Zone voor dag- en verblijfsrecreatie Sint-Pietersplas” van het deelgebied Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg tot clickmoment gemengd bedrijventerrein;
- c) Voor de deelzone “gemengd bedrijventerrein” van het deelgebied Sint-Pieterplas – Blankenbergse Steenweg tot clickmoment gemengd bedrijventerrein.

De wvi is financierende partner voor de vergoeding voor vrijwillige bedrijfsverplaatsing.

5.4 Vrijwillige bedrijfsstopzetting

Voor de bedrijfszetels gelegen binnen de perimeter van de deelgebieden Sint-Elooi en de deelzone “Zone voor dag- en verblijfsrecreatie Sint-Pietersplas” van het deelgebied Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg wordt een vergoeding voor vrijwillige bedrijfsstopzetting voorzien:

- a) Voor het deelgebied Sint-Elooi tot clickmoment Sint-Elooi;
- b) Voor de deelzone “Zone voor dag- en verblijfsrecreatie Sint-Pietersplas” van het deelgebied Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg tot clickmoment gemengd bedrijventerrein;
- c) Voor de deelzone “gemengd bedrijventerrein” van het deelgebied Sint-Pieterplas – Blankenbergse Steenweg tot clickmoment gemengd bedrijventerrein.

De wvi is financierende partner voor de vergoeding voor vrijwillige bedrijfsstopzetting.

5.5 Vrijwillige bedrijfsreconversie

Voor de bedrijfszetels gelegen binnen de perimeter van de deelgebieden Sint-Elooi en de deelzone “Zone voor dag- en verblijfsrecreatie Sint-Pietersplas” van het deelgebied Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg wordt een vergoeding voor vrijwillige bedrijfsreconversie voorzien:

- a) Voor het deelgebied Sint-Elooi tot clickmoment Sint-Elooi;
- b) Voor de deelzone “Zone voor dag- en verblijfsrecreatie Sint-Pietersplas” van het deelgebied Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg tot clickmoment gemengd bedrijventerrein;
- c) Voor de deelzone “gemengd bedrijventerrein” van het deelgebied Sint-Pieterplas – Blankenbergse Steenweg tot clickmoment gemengd bedrijventerrein.

De wvi is financierende partner voor de vergoeding voor vrijwillige bedrijfsreconversie.

5.6 Tijdelijk Landbouwgebruik

Voor de gronden gelegen binnen de perimeter van het deelgebied Sint-Elooi en de deelzone “Gemengd bedrijventerrein” van het deelgebied Sint-Pieterplas – Blankenbergse Steenweg wordt na inrichting door wvi tijdelijk landbouwgebruik aangeboden voor die percelen die na inrichting van deze gebieden nog niet in concessie gegeven zijn of verkocht zijn in functie van industriële activiteiten.

6 Uitvoeringsprogramma

De inrichtingsnota voorziet dat de Vlaamse regering met de goedkeuring van deze inrichtingsnota:

- a) Conform artikels 2.1.67 en 3.3.7. van het decreet:
 - a. De Vlaamse Grondenbank de opdracht geeft om in opdracht van de wvi een lokale grondenbank “RUP afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge” op te richten, met
 - i. Projectgebied de deelgebieden “Sint-Elooi” en “Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg” van het RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge;
 - ii. Een looptijd tot 7 jaar na inwerkingtreding RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge;
 - iii. De mogelijkheid voor het uitbetalen van vergoedingen bij een lokale grondenbank voor aankoop van gronden binnen het projectgebied.
 - b. De Vlaamse Grondenbank de opdracht geeft om in opdracht van de wvi de koopplicht uit te oefenen voor:
 - i. gronden gelegen in het deelgebied “Sint-Elooi” voor een periode eindigend op clickmoment Sint-Elooi;
 - ii. gronden gelegen in deelzone “gemengd bedrijventerrein” van het deelgebied “Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg” voor een periode eindigend op clickmoment gemengd bedrijventerrein;
 - iii. Gronden gelegen in deelzone “zone voor dag- en verblijfsrecreatie Sint-Pietersplas” van het deelgebied Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg” voor een periode eindigend op clickmoment recreatiegebied Sint-Pietersplas.
 - c. De landcommissie van de provincie West-Vlaanderen de opdracht geeft om in opdracht van wvi vergoedingen vrijwillige bedrijfsverplaatsing uit te betalen voor:
 - i. landbouwbedrijfszetels gelegen in het deelgebied “Sint-Elooi” voor een periode eindigend op clickmoment Sint-Elooi
 - ii. landbouwbedrijfszetels gelegen in de deelzone “Zone voor dag- en verblijfsrecreatie Sint-Pietersplas” van het deelgebied “Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg” voor een periode eindigend op clickmoment recreatiegebied Sint-Pietersplas;
 - iii. landbouwbedrijfszetels gelegen in de deelzone “Gemengd bedrijventerrein” van het deelgebied “Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg” voor een periode eindigend op clickmoment gemengd bedrijventerrein.
 - d. De landcommissie van de provincie West-Vlaanderen de opdracht geeft om in opdracht van wvi vergoedingen vrijwillige bedrijfsstopzetting uit te betalen voor:
 - i. landbouwbedrijfszetels gelegen in het deelgebied “Sint-Elooi” voor een periode eindigend op clickmoment Sint-Elooi
 - ii. landbouwbedrijfszetels gelegen in de deelzone “Zone voor dag- en verblijfsrecreatie Sint-Pietersplas” van het deelgebied “Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg” voor een periode eindigend op clickmoment recreatiegebied Sint-Pietersplas;
 - iii. landbouwbedrijfszetels gelegen in de deelzone “Gemengd bedrijventerrein” van het deelgebied “Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg” voor een periode eindigend op clickmoment gemengd bedrijventerrein.

- e. De landcommissie van de provincie West-Vlaanderen de opdracht geeft om in opdracht van wvi vergoedingen vrijwillige bedrijfsreconversie uit te betalen voor:
 - i. landbouwbedrijfszetels gelegen in het deelgebied “Sint-Elooi” voor een periode eindigend op clickmoment Sint-Elooi
 - ii. landbouwbedrijfszetels gelegen in de deelzone “Zone voor dag- en verblijfsrecreatie Sint-Pietersplas” van het deelgebied “Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg” voor een periode eindigend op clickmoment recreatiegebied Sint-Pietersplas;
 - iii. landbouwbedrijfszetels gelegen in de deelzone “Gemengd bedrijventerrein” van het deelgebied “Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg” voor een periode eindigend op clickmoment gemengd bedrijventerrein.

- b) Conform artikel 3.3.8. van het decreet de wvi, publiekrechtelijke rechtspersoon belast met taken van de openbaar nut, mits haar instemming, belast met:
 - a. Het voorzien van de financiering voor de werking van de lokale grondenbank “RUP afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge”;
 - b. Het voorzien van de financiering voor vergoedingen lokale grondenbank “RUP afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge”;
 - c. Het voorzien van de vergoedingen voor vrijwillige bedrijfsverplaatsing, vrijwillige bedrijfstopzetting en vrijwillige bedrijfsreconversie voor het deelgebied Sint-Elooi van het RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge, en dat voor een periode eindigend op clickmoment Sint-Elooi;
 - d. Het voorzien van de vergoedingen voor vrijwillige bedrijfsverplaatsing, vrijwillige bedrijfstopzetting en vrijwillige bedrijfsreconversie voor de deelzone “Zone voor dag- en verblijfsrecreatie Sint—Pietersplas” van het deelgebied Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg van het RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge, en dat voor een periode eindigend op clickmoment recreatiegebied Sint-Pietersplas;
 - e. Het voorzien van de vergoedingen voor vrijwillige bedrijfsverplaatsing, vrijwillige bedrijfstopzetting en vrijwillige bedrijfsreconversie voor de deelzone “Gemengd bedrijventerrein” van het deelgebied Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg van het RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge, en dat voor een periode eindigend op clickmoment gemengd bedrijventerrein;
 - f. Tijdelijk landbouwgebruik aan te bieden van percelen die na inrichting van het deelgebied Sint-Elooi en de deelzone “Gemengd bedrijventerrein” van het deelgebied Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg niet onmiddellijk in concessie of verkoop gegeven worden in functie van plaatsen van industriële gebouwen.
 - g. Het onteigeningsplan voor de deelzone “Zone voor stedelijke activiteiten” uit te voeren op de datum van inwerkingstreding van het RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge;
 - h. Het onteigeningsplan voor de deelzone “Zone voor dag- en verblijfsrecreatie Sint-Pietersplas” van het deelgebied Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg uit te voeren met startdatum clickmoment recreatiegebied Sint-Pietersplas;
 - i. Het onteigeningsplan voor het deelgebied Sint-Elooi uit te voeren met startdatum clickmoment Sint-Elooi;
 - j. Het onteigeningsplan voor de deelzone “Gemengd bedrijventerrein” van het deelgebied Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg uit te voeren met startdatum clickmoment gemengd bedrijventerrein.

7 Financieringsplan

De inrichtingsnota voorziet dat de Vlaamse regering met goedkeuring van deze inrichtingsnota de wvi aanduidt als financierende partner voor:

1. De lokale grondenbank RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge.
2. De vergoeding voor vrijwillige bedrijfsverplaatsing, vrijwillige bedrijfstopzetting en vrijwillige bedrijfsreconversie voor de deelzone "Recreatiegebied Sint-Pietersplas" van het deelgebied Sint-Pieterplas - Blankenbergse Steenweg van het RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge
3. De vergoeding voor vrijwillige bedrijfsverplaatsing, vrijwillige bedrijfstopzetting en vrijwillige bedrijfsreconversie voor het deelgebied Sint-Elooi van het RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge

Geraamde kostprijs:

| | | Deelgebied Sint-Pieterplas – Blankenbergse Steenweg | Deelgebied Sint-Elooi |
|---|--|---|------------------------------|
| Grondenbank RUP Afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge | Aankoop gronden in landbouwgebruik (alle onbebouwde landbouwpercelen) + Koopplicht | 5.950.000euro | 1.050.000 euro |
| | Vergoedingen lokale grondenbank | 1.428.000 euro | 252.000 euro |
| | Werkingskosten grondenbank | 100.000 euro | 30.000 euro |
| | <i>SUBTOTAAL</i> | <i>7.478.000 euro</i> | <i>1.332.000 euro</i> |
| Vrijwillige bedrijfstopzetting, bedrijfsverplaatsing, bedrijfsreconversie en tijdelijk landbouwgebruik | Vergoedingen bedrijfsverplaatsing | 2.300.000 euro | 1.150.000 euro |
| | Vergoedingen vrijwillige bedrijfsreconversie | 2.300.000 euro | 0 euro |
| | Vergoedingen bedrijfstopzetting | 2.400.000 euro | 0 euro |
| | Werkingskosten | 140.000 euro | 20.000 euro |
| | Tijdelijk landbouwgebruik | 0 euro | 0 euro |
| | <i>SUBTOTAAL</i> | <i>7.140.000 euro</i> | <i>1.170.000 euro</i> |
| | TOTAAL | 14.618.000 euro | 2.502.000 euro |

7.1 Verduidelijking kostenraming financieringsplan:

7.1.1 Grondenbank

De kostenraming is gebaseerd op de veronderstelling dat alle gronden in landbouwgebruik aangekocht of geruild worden via de grondenbank.

De kosten voor grondenbank omvatten:

1. De aankoopkosten van gronden gelegen in het projectgebied (raming: 50.000 euro/ha)
2. De aankoopkosten van de gronden buiten het projectgebied
3. De vergoedingen lokale grondenbank voor aankoop gronden binnen het projectgebied
 - a) 20 % eigenaarstoelage
 - b) 2000 euro/ha gebruikerstoelage/wijkerstimulus
4. Het uitoefenen van koopplicht
5. De werkingskosten voor de grondenbank
 - a) Personeelskosten + overhead
 - b) Opmetingskosten

Hierbij dient opgemerkt dat verder de aankoop van de gronden nogmaals ingecalculereerd wordt bij de kosten van bedrijfsverplaatsingen, bedrijfsreconversie of bedrijfsstopzetting. De kosten voor grondverwerving van een bedrijf dat kiest voor bedrijfsverplaatsing, bedrijfsreconversie of bedrijfsstopzetting zijn dus twee keer begroot.

7.1.2 Kosten bedrijfsverplaatsing

De kosten voor bedrijfsverplaatsing zijn gebaseerd op de veronderstelling dat:

1. Er twee bedrijven in het deelgebied Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg en één bedrijf in het deelgebied Sint-Elooi zullen gebruik maken van de optie
2. De gemiddelde kostprijs van een bedrijfsverplaatsing in Vlaanderen (dus niet op de specifieke bedrijfswaarde van de betrokken bedrijven)

De vergoeding omvat:

1. De vergoeding voor het verlies van gebruik van de onroerende goederen waarvan het landbouwgebruik zal stopgezet worden
2. Aankoop van de onroerende goederen waarvan het gebruik zal stopgezet worden
3. Vergoeding voor de directe en indirecte kosten en voor de investeringen die verbonden zijn aan de vrijwillige bedrijfsverplaatsing (inclusief wijkerstimulus en eigenaarstoelage)
4. Bedrijfsbegeleiding voor de bedrijfsverplaatsing

De vergoeding omvat niet de vergoeding voor alle niet landbouwgerelateerde onroerende goederen (bv. de woning).

De kosten voor ondersteuning zijn alle personeelskosten, opmetingskosten, verplaatsingskosten, ... van personeel van de VLM ter ondersteuning van de realisatie van de bedrijfsverplaatsing en de ondersteuning van de landcommissie in de waardebeoordelingen voor de bedrijfsverplaatsing.

7.1.3 Kosten bedrijfsstopzetting

De kosten voor bedrijfsverplaatsing zijn gebaseerd op de veronderstelling dat:

1. Er twee bedrijven in het deelgebied Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg en geen bedrijf in het deelgebied Sint-Elooi zullen gebruik maken van de optie
2. De gemiddelde kostprijs van een bedrijfsstopzetting in Vlaanderen (dus niet op de specifieke bedrijfswaarde van de betrokken bedrijven)

De vergoeding is enkel bruikbaar voor bedrijfsleiders van 55 jaar of ouder en omvat:

1. De vergoeding voor het verlies van gebruik van de onroerende goederen waarvan het landbouwgebruik zal stopgezet worden
2. Aankoop van de onroerende goederen waarvan het gebruik zal stopgezet worden (met wijkersstimulus en eigenaarstoeslag)
3. Vergoeding voor de directe en indirecte kosten en voor het inkomensverlies (voor de jaren boven 55 jaar)
4. Bedrijfsbegeleiding voor de bedrijfsstopzetting

De vergoeding omvat niet de vergoeding voor alle niet landbouwgerelateerde onroerende goederen (bv. de woning).

De kosten voor ondersteuning zijn alle personeelskosten, opmetingskosten, verplaatsingskosten, ... van personeel van de VLM ter ondersteuning van de realisatie van de bedrijfsverplaatsing en de ondersteuning van de landcommissie in de waardebepalingen voor de bedrijfsstopzetting.

7.1.4 Kosten bedrijfsreconversie

De kosten voor bedrijfsreconversie zijn gebaseerd op de veronderstelling dat:

- 1) Er twee bedrijven in het deelgebied Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg en geen bedrijf in het deelgebied Sint-Elooi zullen gebruik maken van de optie
- 2) De gemiddelde kostprijs van een bedrijfsstopzetting in Vlaanderen (dus niet op de specifieke bedrijfswaarde van de betrokken bedrijven)

De vergoeding omvat:

- 1) De vergoeding voor het verlies van gebruik van de onroerende goederen waarvan het landbouwgebruik zal stopgezet worden (met eigenaarstoeslag en wijkersstimulus)
- 2) Aankoop van de onroerende goederen waarvan het gebruik zal stopgezet worden
- 3) Vergoeding voor de directe en indirecte kosten en investeringskost gekoppeld aan de bedrijfsreconversie
- 4) Bedrijfsbegeleiding voor de bedrijfsreconversie

De vergoeding omvat niet de vergoeding voor alle niet landbouwgerelateerde onroerende goederen (bv. de woning).

De kosten voor ondersteuning zijn alle personeelskosten, opmetingskosten, verplaatsingskosten, ... van personeel van de VLM ter ondersteuning van de realisatie van de bedrijfsverplaatsing en de ondersteuning van de landcommissie in de waardebepalingen voor de bedrijfsstopzetting.

8 Desktop landbouwanalyse

8.1 Algemeen

De landbouwanalyse is gebaseerd op de registratiegegevens 2016 van Departement Landbouw en Visserij en de aangiftegegevens VLM Mestbank van 2012. Deze landbouwanalyse is een desktop-analyse. Geen van de betrokken landbouwers is in het kader van deze analyse bevraagd.

Voor de landbouwinsteek, wordt per deelgebied, een beschrijving gemaakt van het geregistreerd landbouwgebruik. De betrokken oppervlakte en het aandeel bedrijfsgronden van de betrokken landbouwers wordt weergegeven. Er wordt, vervolgens, een inschatting gemaakt van de impact op de betrokken bedrijven bij verlies van de gronden in het deelgebied. Er wordt verondersteld dat een bedrijf dat meer dan 10 ha grond verliest of meer dan 20% van zijn bedrijfsoppervlakte, dit verlies niet kan overleven en bijgevolg een groot impact zal hebben. Bedrijven die minder dan 5 ha of minder dan 5% bedrijfsoppervlakte verliezen, hebben een klein impact. Bedrijven met verlies tussen 5 en 10 ha of tussen 5 en 20% hebben een matig impact.

Kaart 1 geeft een overzicht van het geregistreerde landbouwgebruik in 2016 bij Departement Landbouw en Visserij in de deelgebieden van het RUP Brugge – herneming. Er worden percelen geregistreerd in:

1. Klein Appelmoes
2. Lac Van Loppem
3. Chartreuse
4. De Spie
5. Sint-Pietersplas - Blankenbergse Steenweg
6. Sint-Elooi.

Er wordt geen landbouwgebruik geregistreerd in de deelgebieden:

1. Parkbegraafplaats
2. Blauwe Toren.

Tabel 1 : oppervlakte deelgebieden RUP Brugge - herneming, geregistreerd landbouwgebruik, aandeel oppervlakte deelgebied in landbouwgebruik en aantal betrokken landbouwers met onderscheid tussen beroepsmatige en niet beroepsmatige landbouw en aantal zetels

| Naam deelgebied | Opp. (ha) | Geregistreeerde opp. landbouw (ha) (beroepsmatig en niet beroepsmatig*) | Aandeel opp. landbouw tov opp. deelgebied (%) | Aantal betrokken landbouwers (beroepsmatig en niet beroepsmatig*) | Aantal zetels in het deelgebied (beroepsmatig en niet beroepsmatig*) |
|--|-----------|---|---|---|--|
| 1 Klein Appelmoes | 67 | 33 <i>28 beroepsmatig 5 niet beroepsmatig</i> | 49 | 5 <i>3 beroepsmatig 2 niet beroepsmatig</i> | 2 <i>2 niet beroepsmatig</i> |
| 2 Lac Van Loppem | 20 | 0.5 <i>0,5 niet beroepsmatig</i> | 3 | 1 <i>1 niet beroepsmatig</i> | 1 <i>1 niet beroepsmatig</i> |
| 3 Chartreuse | 86 | 37 <i>(33 beroepsmatig, 4 niet beroepsmatig)</i> | 43 | 7 <i>(5 beroepsmatig, 2 niet beroepsmatig)</i> | 2 <i>(1 beroepsmatig, 1 niet beroepsmatig)</i> |
| 4 Begraafplaats | 45 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5 De Spie | 44 | 29 <i>28 beroepsmatig 1 niet beroepsmatig</i> | 66 | 10 <i>9 beroepsmatig 1 niet beroepsmatig</i> | 0 |
| 6 Blauwe Toren | 64 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7 Sint-Pietersplas Blankenbergse Steenweg | 192 | 119 <i>112 beroepsmatig 7 niet beroepsmatig)</i> | 62 | 23 <i>16 beroepsmatig 7 niet beroepsmatig</i> | 9 <i>(6 beroepsmatig, 3 niet beroepsmatig)</i> |
| 8 Sint-Elooi | 25 | 21 <i>19 beroepsmatig, 2 niet beroepsmatig</i> | 84 | 11 <i>8 beroepsmatig 3 niet beroepsmatig</i> | 1 <i>(beroepsmatig)</i> |

Bron : registratie 2016 Dept. L&V

(*) niet beroepsmatige landbouwers zijn landbouwers met een bedrijf van zeer kleine economische omvang dat niet kan voorzien in het inkomen van 1 VAK (volwaardige arbeidskracht)

8.2 Deelgebied “Klein Appelmoes”

Het deelgebied Klein Appelmoes heeft een oppervlakte van 67 ha. Hiervan werd 33 ha (of 49%) geregistreerd in 2016 bij Departement Landbouw en Visserij. 28 ha wordt gebruikt door 3 beroepsmatige landbouwers en 5 ha door 2 niet beroepsmatige landbouwers.

In “the worst case” scenario, namelijk bij het landbouwwij maken van het deelgebied, heeft dit een impact op 28 ha en 3 beroepsmatige landbouwers. Twee landbouwers hebben een “matig” impact en 1 landbouwer een “groot” impact. Deze laatste verliest ongeveer 20 ha of bijna 40% van zijn bedrijfsgronden. Geen zetel van een beroepsmatige landbouwer wordt getroffen.

Tabel 2 : Impact (**klein**, **matig**, **groot**) op de 3 beroepsmatige landbouwers in het deelgebied Klein Appelmoes op basis van absolute inbreng (ha) en relatieve inbreng bedrijfsoppervlakte (%)

| Impact | Relatief inbreng (%) | | |
|-----------------------|----------------------|------|-----|
| | <5 | 5-20 | >20 |
| Absolute inbreng (ha) | | | |
| <5 | | 2 | |
| 5-10 | | | |
| >10 | | | 1 |

Bron : registratie 2016 Dept. L&V

In kaart 2 wordt een overzicht gegeven van het beroepsmatig landbouwgebruik in deelgebied 1 “Klein Appelmoes” van het RUP afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge - herneming

In kaart 3 wordt een overzicht gegeven van dit beroepsmatig landbouwgebruik in de gewestplanbestemmingen (vóór RUP) in deelgebied 1 “Klein Appelmoes” RUP afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge - herneming

8.3 Deelgebied “Lac van Loppem”

Het deelgebied Lac Van Loppem heeft een oppervlakte van 20 ha. Hiervan werd 0,5 ha (of 3%) geregistreerd in 2016 bij Dept. L&V. De 0,5 ha wordt gebruikt door 1 niet beroepsmatige landbouwer met bedrijfszetel (manège).

Gezien de geregistreerde oppervlakte in het deelgebied Lac Van Loppem niet beroepsmatig wordt gebruikt, worden geen flankerende maatregelen voorgesteld.

8.4 Deelgebied “Chartreuse”

Het deelgebied Chartreuse heeft een oppervlakte van 86 ha. Hiervan werd 37 ha (of 43%) geregistreerd in 2016 bij Departement Landbouw en Visserij. 33 ha wordt gebruikt door 5 beroepsmatige landbouwers en 4 ha door 2 niet beroepsmatige landbouwers. Er zijn 7 bedrijfszetels aanwezig in het deelgebied, 5 van beroepsmatige landbouwers en twee van niet beroepsmatige landbouwers.

In “the worst case” scenario, namelijk bij het landbouwwij maken van het deelgebied, heeft dit een impact op 33 ha en 5 beroepsmatige landbouwers. 1 landbouwer heeft een “kleine” impact, 3 landbouwers hebben een “matig” impact en 1 landbouwer een “grote” impact. Deze laatste verliest zijn bedrijfszetel en ongeveer 17 ha of bijna 50% van zijn bedrijfsgronden.

Tabel 3 : Impact (klein, matig, groot) op de 5 beroepsmatige landbouwers in het deelgebied Chartreuse op basis van absolute inbreng (ha) en relatieve inbreng bedrijfsoppervlakte (%)

| Impact | Relatief inbreng (%) | | |
|-----------------------|----------------------|------|-----|
| | <5 | 5-20 | >20 |
| Absolute inbreng (ha) | | | |
| <5 | 1 | 2 | |
| 5-10 | | 1 | |
| >10 | | | 1 |

Bron : registratie 2016 Dept. L&V

In kaart 4 wordt een overzicht van het beroepsmatig landbouwgebruik in deelgebied 3 “Chartreuse” RUP afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge - herneming gegeven.

In kaart 5 wordt dit landbouwgebruik gesitueerd in de gewestplanbestemming (vóór RUP) in deelgebied 3 “Chartreuse” RUP afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge - herneming

8.5 Deelgebied “De Spie”

De Spie heeft een oppervlakte van 44 ha. Hiervan werd 29 ha (of 66%) geregistreerd in 2016 bij Departement Landbouw en Visserij. 28 ha wordt gebruikt door 9 beroepsmatige landbouwers en 1 ha door 1 niet beroepsmatige landbouwers. Er zijn geen bedrijfszetels aanwezig in het deelgebied.

In “the worst case” scenario, namelijk bij het landbouwwij maken van het deelgebied, heeft dit een impact op 28 ha en 9 beroepsmatige landbouwers. 5 landbouwers hebben een “klein” impact, 3 landbouwers een “matig” impact en 1 landbouwer een “groot” impact. Deze laatste verliest ongeveer 10 ha of bijna 70% van zijn bedrijfsgronden, niet de bedrijfszetel.

Tabel 4 : Impact (klein, matig, groot) op de 9 beroepsmatige landbouwers in het deelgebied De Spie op basis van absolute inbreng (ha) en relatieve inbreng bedrijfsoppervlakte (%)

| Impact | Relatief inbreng (%) | | |
|-----------------------|----------------------|------|-----|
| Absolute inbreng (ha) | <5 | 5-20 | >20 |
| <5 | 5 | 2 | |
| 5-10 | 1 | | |
| >10 | | | 1 |

Bron : registratie 2016 Dept. L&V

Uit gesprekken met wvi (West-Vlaamse Intercommunale) blijkt echter dat alle gronden in het deelgebied verworven zijn en de gebruikers vergoed. In overeenkomst met wvi kunnen eigenaars en gebruikers wel nog verder beschikken over de gronden tot het moment van inrichting. Dit verklaart waarom de landbouwers de gronden nog registreren bij Dept. L&V.

Er worden geen flankerende maatregelen voorgesteld aangezien de gronden in het deelgebied De Spie reeds zijn verworven en een regeling is uitgewerkt met de betrokken landbouwers.

In kaart 6 wordt een overzicht gegeven van het beroepsmatig landbouwgebruik in deelgebied 5 “De Spie” RUP afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge - herneming

In kaart 7 wordt dit landbouwgebruik gesitueerd in de gewestplanbestemming (vóór RUP) in deelgebied 5 “De Spie” RUP afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge - herneming

8.6 Deelgebied “Sint-Pietersplas - Blankenbergse Steenweg”

Het deelgebied Sint-Pietersplas-Blankenbergse Steenweg heeft een oppervlakte van 192 ha. Hiervan werd 119 ha (of 62%) geregistreerd in 2016 bij Departement Landbouw en Visserij. 112 ha wordt gebruikt door 16 beroepsmatige landbouwers en 7 ha door 7 niet beroepsmatige landbouwers. Er zijn 9 bedrijfszetels aanwezig in het deelgebied, 6 van beroepsmatige landbouwers en 3 van niet beroepsmatige landbouwers.

In “the worst case” scenario, namelijk bij het landbouwwrij maken van het deelgebied, heeft dit een impact op 112 ha en 16 beroepsmatige landbouwers. 7 landbouwers hebben een “klein” impact, 4 landbouwers een “matig” impact en 5 landbouwers een “groot” impact. Bij de groep van bedrijven met “groot” impact is de bedrijfszetel gelegen in het deelgebied en bij drie van de vijf bedrijven meer dan 10 ha bedrijfsoppervlakte.

Tabel 5 : Impact (klein, matig, groot) op de 16 beroepsmatige landbouwers in het deelgebied Sint-Pietersplas Blankenbergsesteenweg op basis van absolute inbreng (ha) en relatieve inbreng bedrijfsoppervlakte (%)

| Impact | Absolute inbreng (ha) | Relatief inbreng (%) | | |
|--------|-----------------------|----------------------|------|-----|
| | | <5 | 5-20 | >20 |
| | <5 | 7 | 2 | 1 |
| | 5-10 | | 2 | 1 |
| | >10 | | 1 | 2 |

Bron : registratie 2016 Dept. L&V

In kaart 8 wordt een overzicht gegeven van het beroepsmatig landbouwgebruik in deelgebied 7 “Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg” RUP afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge - herneming

In kaart 9 wordt dit landbouwgebruik gesitueerd in de gewestplanbestemming (vóór RUP) in deelgebied 7 “Sint-Pietersplas Blankenbergse Steenweg” RUP afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge - herneming

8.7 Deelgebied “Sint-Elooi”

Het deelgebied Sint-Elooi heeft een oppervlakte van 25 ha. Hiervan werd 21 ha (of 84%) geregistreerd in 2016 bij Departement Landbouw en Visserij. 19 ha wordt gebruikt door 8 beroepsmatige landbouwers en 2 ha door 3 niet beroepsmatige landbouwers. Er is 1 bedrijfszetel aanwezig in het deelgebied van een beroepsmatige landbouwer (serrist).

In “the worst case” scenario, namelijk bij het landbouvvrij maken van het deelgebied, heeft dit een impact op 19 ha en 8 beroepsmatige landbouwers. 5 landbouwers hebben een “klein” impact en 3 een “groot” impact. Bij de groep van bedrijven met “groot” impact zijn geen bedrijfszetels betrokken in het deelgebied.

Tabel 8 : Impact (klein, matig, groot) op de 8 beroepsmatige landbouwers in het deelgebied Sint-Elooi op basis van absolute inbreng (ha) en relatieve inbreng bedrijfsoppervlakte (%)

| | | Relatief | | |
|------------------|------|----------|------|-----|
| Absolute inbreng | | <5 | 5-20 | >20 |
| | <5 | 5 | | 2 |
| | 5-10 | | | 1 |
| | >10 | | | |

Bron : registratie 2016 Dept. L&V

Voor dit deelgebied is onteigening vooropgesteld in 2018.

In kaart 10 wordt een overzicht gegeven van het beroepsmatig landbouwgebruik in deelgebied 8 “Sint-Elooi” RUP afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge - herneming

In kaart 11 wordt dit landbouwgebruik gesitueerd in de gewestplanbestemming (vóór RUP) in deelgebied 8 “Sint-Elooi” RUP afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge – herneming.

9 Interviews landbouwers met “groot impact”

9.1 *Situering*

Uit de desktopanalyse bleek dat er nog percelen in sommige deelgebieden uit het RUP worden geregistreerd bij Departement Landbouw & Visserij in 2016. In de desktop studie werd tevens de impact van het RUP op de betrokken beroepsmatige landbouwers weergegeven.

Daarna zijn de beroepsmatige landbouwers met “groot impact” uit de desktop analyse door VLM geïnterviewd. Landbouwers met “groot” impact zijn gebruikers met bedrijfszetel en meer dan 10 ha of meer dan 20% van hun bedrijfsoppervlakte in het RUP. Bedoeling was om een idee te krijgen over de toekomstvisie die de betrokken landbouwers hebben over hun bedrijfsvoering, in de veronderstelling dat het RUP integraal gerealiseerd wordt op het terrein.

9.2 *Deelgebied “Klein Appelmoes”*

Volgens de desktop analyse zijn er 3 beroepsmatige landbouwers actief in dit deelgebied, 1 met “groot” impact en 2 met “matig” impact. Uit gesprekken met de stad Brugge, blijkt echter dat alle gronden van 2 beroepsmatige landbouwers reeds zijn aangekocht door de stad Brugge en tijdelijk in gratis gebruik gegeven aan de landbouwers. 4 ha van 1 beroepsmatige landbouwer is nog niet aangekocht door stad Brugge. Deze landbouwer heeft een “matig” impact en werd niet geïnterviewd.

De initiatiefnemer van het RUP Brugge – herneming, heeft echter niet de bedoeling om het gebied landbouvvrij te maken. Het huidig landbouwgebruik is er zonevreemd aanwezig en kan er “zonevreemd” blijven. Wel wijzigt de huidige ruimtelijke bestemming van woonuitbreidingsgebied naar natuurgebied wat beperkend is voor landbouw zoals voor bemestingsnormen, bedrijfsmatige mestafzetruimte, teeltmogelijkheden, teeltopbrengst, extra regels rond naleven natuur.... Het spreekt voor zich dat landbouwers die een grotere oppervlakte gebruiken in het deelgebied meer nadeel zullen ondervinden.

Gezien landbouw na goedkeuring van het RUP mogelijk blijft in het deelgebied, weliswaar met beperkingen, worden hier geen flankerende maatregelen voorgesteld.

De “beperkingen” veroorzaakt door de herbestemming naar natuurgebied worden vergoed aan de gebruikers met de regeling van gebruikerscompensatie.

Bijgevolg wordt geen flankende beleid voor het deelgebied Klein Appelmoes voorgesteld.

9.3 *Deelgebied “Chartreuse”*

Volgens de desktop analyse zijn er 5 beroepsmatige landbouwers actief in dit deelgebied, 1 met “groot” impact, 3 met “matig” impact en 1 met “klein” impact.

Echter uit gesprekken met wvi (West-Vlaamse Intercommunale) blijkt dat alle gronden in het deelgebied verworven zijn en de gebruikers vergoed zijn. In overeenkomst met wvi kunnen eigenaars en gebruikers wel nog verder beschikken over de gronden tot het moment van inrichting. Dit verklaart waarom de landbouwers de gronden nog registreren bij Dept. L&V.

Er worden geen flankerende maatregelen voorgesteld aangezien de gronden in het deelgebied Chartreuse reeds zijn verworven en een regeling is uitgewerkt met de betrokken landbouwers.

9.4 Deelgebied “De Spie”

Volgens de desktop analyse zijn 9 beroepsmatige landbouwers betrokken, 1 met “groot” impact, 3 met “matig” impact en 5 met “klein” impact.

Uit gesprekken met wvi (West-Vlaamse Intercommunale) blijkt echter dat alle percelen reeds zijn aangekocht door WVI en de gebruikers financieel vergoed. In overeenkomst met wvi kunnen eigenaars en gebruikers wel nog verder beschikken over de gronden tot het moment van inrichting. Dit verklaart waarom de landbouwers de gronden nog registreren bij Dept. L&V.

Er worden geen flankerende maatregelen voorgesteld aangezien de gronden in het deelgebied De Spie reeds zijn verworven en een regeling is uitgewerkt met de betrokken landbouwers.

9.5 Deelgebied “Sint-Pietersplas – Blankenbergse Steenweg”

Uit de desktop analyse blijkt dat in “the worst case” scenario, namelijk bij het landbouwvrij maken van het deelgebied, dit een impact heeft op 112 ha beroepsmatig landbouwgebruik en 16 beroepsmatige landbouwers waarvan 6 met bedrijfszetel in het deelgebied. 7 landbouwers hebben een “klein” impact, 4 landbouwers een “matig” impact en 5 landbouwers een “groot” impact.

4 van de 5 landbouwers met “groot” impact zijn geïnterviewd. Landbouwers met “groot” impact zijn gebruikers met bedrijfszetel en meer dan 10 ha of meer dan 20% van hun bedrijfsoppervlakte in het RUP. Er werd ook een interview afgenomen van de beroepsmatige landbouwer met “matig” impact maar met zetel in het gebied, zodoende zijn alle landbouwers met bedrijfszetel in het gebied geïnterviewd.

Er zijn bijgevolg 5 van 16 beroepsmatige landbouwers geïnterviewd. Zij gebruiken samen 93.5 ha of 83% van de oppervlakte geregistreerd door de beroepsmatige landbouwers (112 ha).

Hun voorstellen naar flankerend beleid waren

- 3 van de 5 landbouwers wensen geen flankerende maatregelen omdat ze op termijn van plan zijn af te bouwen, te stoppen of geen officiële gebruiker zijn. Wel wenst die groep de gronden nog “enkele jaren” te kunnen blijven gebruiken;
- 1 landbouwer vraagt om er voor te zorgen dat na uitvoering van het RUP zowel zijn resterende landbouwgronden (bv. tussen Blankenbergse Dijk en Expresweg), zijn landbouwbedrijf en zijn woning bereikbaar blijven; in tweede instantie is hij geïnteresseerd in een vrijwillige bedrijfsverplaatsing in combinatie met een grondenbank en indien vrijwillige bedrijfsverplaatsing niet kan, vraagt hij vrijwillige bedrijfsbeëindiging;
- 1 landbouwer vraagt een gefaseerde onteigening met als laatste fase zijn bedrijfszetel; in tweede instantie heeft hij interesse in vrijwillige bedrijfsverplaatsing in combinatie met grondenbank.

Voor dit deelgebied is een onteigeningsplan opgenomen in het RUP, evenwel zonder timing. Vraag is daarbij wel of er voldoende tijd zal zijn om de flankerende maatregelen tijdig te realiseren.

9.6 Deelgebied “Sint-Elooi”

Uit de desktop analyse blijkt dat in “the worst case” scenario, namelijk bij het landbouvvrij maken van het deelgebied, dit een impact heeft op 19 ha beroepsmatig landbouwgebruik en 8 beroepsmatige landbouwers waarvan geen enkele met bedrijfszetel in het deelgebied. 5 landbouwers hebben een “klein” impact en 3 landbouwers een “groot” impact.

2 van de 3 landbouwers met “groot” impact werken geïnterviewd, meer bepaald één tuinder met serres en ongeveer de helft van zijn bedrijfsoppervlakte in het deelgebied en één landbouwer met ongeveer 4 ha landbouwgebruik in het deelgebied.

Bijgevolg werden 2 van 8 beroepsmatige landbouwers geïnterviewd. Zij gebruiken samen 7 ha of 37% van de oppervlakte geregistreerd door de beroepsmatige landbouwers (19 ha).

Hun voorstellen naar flankerend beleid waren

- 1 landbouwer wenst geen flankerende maatregelen
- 1 landbouwer heeft interesse in vrijwillige bedrijfsverplaatsing in combinatie met een grondenbank; indien vrijwillige bedrijfsverplaatsing niet mogelijk zou zijn, vraagt hij om vrijwillige bedrijfsbeëindiging;