

Bijlage 2

Inrichtingsnota

Flankerende maatregelen ten behoeve van de
verdere aanleg van een grondreserve in het
zoekgebied Linkerscheldeoever

Colofon

Opdrachtgever

Vlaamse Regering bij besluit dd ...

Redactie

Het rapport van de inrichtingsnota “Flankerende maatregelen ten behoeve van de verdere aanleg van een grondreserve in het zoekgebied Linkerscheldeoever” is opgemaakt door de Vlaamse Landmaatschappij, Regio West, in opdracht van de Vlaamse Regering en dat door volgend projectteam:

Bert Dejaegher, deskundige grondzaken
Els Goethals, landbouwdeskundige
Leen Van Nieuwerburgh, projectleider
Olivier Goedertier, deskundige grondzaken

bert.dejaegher@vlm.be
els.goethals@vlm.be
leen.vannieuwerburgh@vlm.be
olivier.goedertier@vlm.be

Datum Rapport:

27 oktober 2020

Status/Revisie:

1	Inleiding	4
1.1	Decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting	4
1.2	Uitvoering van projecten, plannen of programma's.....	5
2	Kader	7
2.1	Integratie inrichtingsnota.....	7
2.2	Historiek	7
2.2.1	Bestaande grondenbank Linkerscheldeoever	7
2.2.2	Complex project Extra Containerbehandelingscapaciteit in het zeehavengebied Antwerpen .	8
2.2.3	Instandhoudingsdoelstellingen.....	10
2.2.4	Verdere havenontwikkeling.....	11
2.2.5	Streekontwikkeling	11
3	Doelstelling van het programma: (verdere) aanleg grondreserve	13
4	Instrumentenafweging	16
4.1	Algemeen	16
4.2	Realisatie doelstelling (verdere) aanleg grondreserve	17
5	Maatregelen	20
5.1	Inleiding.....	20
5.2	Grondenbank met flankerende vergoedingen.....	20
6	Uitvoeringsprogramma	22
7	Financieringsplan	22
7.1	Berekeningswijze	22
7.2	Financieringsplan	24
8	Screeningsnota landbouweffecten	25
8.1	Situering	25
8.2	Screeningsnota.....	Error! Bookmark not defined.
9	Toekomst grondenbank LSO II	26

Kaart: zoekgebied

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 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 worden ingezet 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 ingezet kunnen 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 wordt gevoerd in functie van: *“het behoud, het herstel en de ontwikkeling van functies en kwaliteiten van de ruimte”*.

Inrichtingsnota's kunnen vastgesteld worden door:

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

De inzet van de instrumenten van het decreet (?) 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*). Belangrijk hierbij is dat een ontwerp van inrichtingsnota:

- voor de inzet van specifieke instrumenten een openbaar onderzoek doorloopt;
- door de Vlaamse Landmaatschappij geadviseerd moet worden als het een initiatief van de Vlaamse Regering betreft, of door de Vlaamse Landmaatschappij goedgekeurd moet worden als het een 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 worden geïntegreerd 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 (bij inzet van specifieke instrumenten);
- de inrichtingsnota een herkenbaar onderdeel is van het project, plan of programma;
- in het kader van de besluitvorming de inrichtingsnota wordt vastgesteld door de Vlaamse Regering, de gemeenteraad of de provincieraad.

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. Dat zijn volgende instrumenten:

- vergoeding bij lokale grondenbanken;
- vrijwillige bedrijfsverplaatsing, bedrijfsstopzetting en bedrijfsreconversie;
- koopplicht.

2 Kader

2.1 Integratie inrichtingsnota

Voorliggende inrichtingsnota werd conform art 4.2.1.7. van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting geïntegreerd in de beslissing van de Vlaamse Regering 'aangaande de noodzaak van de verdere aanleg van een grondreserve in het zoekgebied Linkerscheldeoever'. Deze inrichtingsnota werd opgemaakt door de Vlaamse Landmaatschappij.

2.2 Historiek

2.2.1 Bestaande grondenbank Linkerscheldeoever

2.2.1.1 Oprichting en principes

Op 27 april 2012 stelde de Vlaamse Regering het GRUP "Afbakening Zeehavengebied Antwerpen" voorlopig vast. Samen met de voorlopige vaststelling is door de Vlaamse Regering ook een ontwerp van onteigeningsplan goedgekeurd voor een aantal natuurgebieden en de woonkern van Doel.

De Vlaamse Regering hechtte op 27 april 2012 in het kader van bovenvermelde beslissingen ook haar goedkeuring aan een aantal overeenkomsten voor de grondverwerving, het flankerend beleid voor landbouwers, bewoners en bedrijven door een sociaal begeleidingsplan en voor de realisatie en het beheer van de nieuwe natuurgebieden. De Vlaamse Regering keurde hierbij onder meer een ontwerp van overeenkomst (inclusief annex) goed voor de oprichting van de grondenbank Linkerscheldeoever.

Op 11 februari 2013 werd de overeenkomst voor de grondenbank Linkerscheldeoever door alle partijen ondertekend en trad de overeenkomst in werking. De ondertekenende partners van de Grondenbank Linkerscheldeoever zijn:

- het Vlaams Gewest, vertegenwoordigd door mevrouw Hilde Crevits, Vlaams minister van Mobiliteit en Openbare Werken. De Afdeling Maritieme Toegang (AMT) van het Departement MOW treedt voor het Vlaams Gewest op als uitvoerende entiteit;
- het Havenbedrijf Antwerpen (HA);
- de Maatschappij Linkerscheldeoever (MLSO);
- de Vlaamse Landmaatschappij (VLM).

De eerste drie partijen staan in voor de financiering van de grondenbank, de VLM staat in voor de uitvoering en het beheer van de grondenbank.

De grondenbank Linkerscheldeoever met bijhorend werkveld, specifieke werkingsmiddelen en specifiek instrumentarium was gericht op het tijdig en in der minne verwerven van de landbouwgoederen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het GRUP "Afbakening Zeehavengebied Antwerpen".

2.2.1.2 Vernietiging GRUP Linkerscheldeoever

Op 3 december 2013 schorste de Raad van State het GRUP “Afbakening zeehavengebied Antwerpen”, dat op 30 april 2013 door de Vlaamse Regering definitief werd vastgesteld, onder meer omdat 'de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP niet voorschrijven dat de natuurontwikkeling op Linkerscheldeoever moet voorafgaan aan de havenontwikkeling'. Op de Linkerscheldeoever wordt het GRUP geschorst, met uitzondering van de natuurgebieden. Op de Rechterscheldeoever blijft het GRUP van toepassing.

De Vlaamse Regering besliste in 2014 om de geschorste zones van het GRUP in te trekken en voor deze zones een nieuw GRUP vast te stellen. Op 24 oktober 2014 wordt het zogenaamde reparatie-GRUP ‘Afbakening zeehavengebied Antwerpen – havenontwikkeling linkeroever’ definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering.

Op 20 december 2016 wordt het reparatie-GRUP “Afbakening Zeehavengebied Antwerpen – Havenontwikkeling Linkeroever” behoudens het westelijk deel van het ‘Logistiek Park Waasland’ vernietigd door de Raad van State.

Op 12 juli 2017 volgt ook de vernietiging van het oorspronkelijk GRUP ‘Afbakening zeehavengebied Antwerpen’ behoudens in zoverre het betrekking heeft op het Rechterscheldeoevergebied en op het westelijk deel van het 'Logistiek park Waasland'.

Hoewel de grondenbankwerking op Linkerscheldeoever met instemming van de financierende partners ook na de vernietiging van het GRUP in bepaalde mate wordt voortgezet, hebben beide vernietigingsbesluiten impact op de uitvoering van de bestaande grondenbank Linkerscheldeoever. Een aantal flankerende maatregelen, zoals onder meer de maatregel ‘bedrijfsverplaatsing’, kunnen door de vernietiging van het GRUP niet meer worden toegepast.

2.2.1.3 Stand van zaken verwerving

Sinds meer dan 40 jaar verwerven verschillende overheden actief in het Linkerscheldeoevergebied onroerende goederen. Vanaf 2002 zette de overheid een grondenbankwerking op in het gebied. Via de lopende grondenbank Linkerscheldeoever en haar voorgangers zijn heel wat gronden verworven. Dit maakt dat vandaag op Linkerscheldeoever heel wat gronden en gebouwen in overheidseigendom zijn.

Sinds de oprichting in 2013 is er in het kader van de grondenbank LSO door de Vlaamse Landmaatschappij over de periode 2013-2020 in totaal 218 ha 46a 11ca grond verworven. Hiervan werden 19 ha 90 a 34ca verkregen via ruil. Deze cijfers zijn gebaseerd op de aktes die verleden werden tot en met 15 oktober 2020.

In totaal is er 565,17ha grond vandaag in overheidseigendom. Hieronder worden de gronden begrepen die in eigendom zijn van het Vlaams Gewest, de agentschappen die eronder ressorteren en de Maatschappij LSO.

2.2.2 Complex project Extra Containerbehandelingscapaciteit in het zeehavengebied Antwerpen

De Vlaamse Regering keurde op 15 juli 2016 het startbesluit voor een complex project goed. Het complex project "Extra containerbehandelingscapaciteit in het zeehavengebied Antwerpen" (complex project ECA) heeft volgende doelen:

- 1) de realisatie van extra containerbehandelingscapaciteit in het havengebied Antwerpen;
- 2) de daarmee samenhangende ontwikkeling van "logistiek-industriële" gronden;
- 3) de multimodale ontsluiting tot aan het hoofdnet.

In de procedure van dit complex project stelde de Vlaamse Regering op 31 januari 2020 het voorkeursbesluit van het complex project ECA definitief vast. In het strategisch milieueffectenrapport ter voorbereiding van dit voorkeursbesluit is volgende milderende maatregel voor de discipline "mens – ruimtelijke aspecten" opgenomen, om de impact van ECA op landbouw in de regio op te vangen: "Actualisatie van de Overeenkomst houdende de oprichting van een grondenbank Linkerscheldeoever ten behoeve van de realisatie van het GRUP 'Afbakening Zeehavengebied Antwerpen, inclusief de bijhorende Annex over de maatregelen voor de landbouwsector van het sociaal begeleidingsplan en over de financiering van de verwerving van niet-landbouwgoederen". De geciteerde milderende maatregel is als actie met nummer 580 opgenomen in het voorkeursbesluit ECA. Voorliggende inrichtingsnota geeft hier mee uitvoering aan.

Na het voorkeursbesluit volgt de uitwerkingsfase waarin het voorkeursalternatief verder geconcretiseerd wordt tot een realiseerbaar project en waarin de uitvoeringswijze bepaald wordt. De uitwerkingsfase voor ECA zal resulteren in twee projectbesluiten en twee omgevingsvergunningen. In dit verband werd in de zomer van 2020 aan de hand van "projectonderzoeksnota's" in beeld gebracht wat voor ECA precies moet worden onderzocht en hoe dit zal gebeuren. Het onderzoek loopt vanaf het najaar 2020.

Actuele informatie over het complex project ECA is terug te vinden op: www.cpeca.be.

Op grond van het voorkeursbesluit kan reeds een voorlopige en indicatieve inschatting worden gemaakt van de ruimteclaim (oppervlakte en ligging) van zowel de eigenlijke projectzones als van het gebied voor natuurcompensaties. Voor wat betreft de natuurcompensaties kan er op basis van het voorkeursbesluit een onderscheid gemaakt worden tussen enerzijds Prosperpolder Zuid, dat voorlopig aangeduid is als compensatiegebied voor het verlies van spuitvlaktes met tijdelijke natuurfunctie uit het nooddecreet, en anderzijds de rest van de natuurcompensaties, waarvoor minder specifieke gebiedsaanduidingen zijn opgenomen. Bijgevolg kunnen momenteel verschillende zones worden onderscheiden, zoals opgenomen in tabel 1.

Tabel 1: Grondbehoefte CP ECA – voorlopige en indicatieve inschatting (zowel voor wat betreft benodigde oppervlakte als voor wat betreft de ligging):

	Beschikbare oppervlakte in eigendom VG & MLSO (ha)	Totale oppervlakte gebied (ha) ikv ECA	Nog te verwerven oppervlakte (ha) ikv ECA
Projectzone complex project ECA (excl. huidig opgespoten terreinen)	77,75	89	11,25
Natuurcompensatie complex project-ECA - Prosperpolder Zuid	168	169 (*)	1
Natuurcompensatie complex project ECA - overige compensaties buiten projectzone (**)		10-30 poldernatuur: omzetting akkers naar grasland 19-38 kiekendiefvriendelijke teelten 0-40 weidevogelgebied 4,3 bos	
Subtotaal ECA		291,3 – 370,3	

* Het verlies aan natuur op de spuitvlaktes uit het nooddecreet is begroot op 148 ha. Om dit verlies te compenseren, wordt het gebied Prosperpolder Zuid (169 ha) in het ECA-voorkeursbesluit op strategisch niveau als compensatiegebied aangeduid.

** Voor de natuurverliezen poldernatuur, weidevogels, foerageergebied bruine kiekendief, bos, ... worden in het voorkeursbesluit indicatieve compensatiebehoeftes vastgelegd die in de uitwerkingsfase van het project meer in detail zullen worden bepaald. Voor de realisatie van deze compensatiebehoeften bevat het voorkeursbesluit een aantal randvoorwaarden en opties maar er worden nog geen gelokaliseerde oppervlaktes aangeduid.

Van deze vermoedelijke grondbehoefte voor het ECA-project ligt er 258 ha van deze oppervlakte in de projectzone voor ECA en in de natuurcompensatiezone Prosperpolder Zuid die op indicatieve wijze zijn opgenomen in het definitief voorkeursbesluit voor ECA. Bijkomend zullen op basis van de huidige inzichten mogelijks nog 11,25ha nodig zijn voor de vermoedelijke projectzone ECA en 34,3 tot 113,3 ha voor de vermoedelijke natuurcompensaties. De definitieve grondbehoefte en de contouren daarvan zullen worden vastgelegd in de projectbesluiten en de omgevingsvergunningen die uitvoering aan het voorkeursbesluit zullen geven. Hiervoor zal maximaal beroep worden gedaan op gronden die vandaag al in overheidseigendom zijn.

2.2.3 Instandhoudingsdoelstellingen

Op 10 maart 2017 werden voor de, in toepassing van de Europese Vogelrichtlijn aangewezen, speciale beschermingszone 'BE 2301336 Schorren en polders van de Beneden-Schelde' de specifieke instandhoudingsdoelstellingen en prioriteiten door de Vlaamse Regering definitief vastgesteld. De instandhoudingsdoelstellingen bepalen de aantallen of populaties van de betrokken beschermde soorten, alsook de oppervlakte-doelstellingen en de kwaliteitseisen voor de leefgebieden van de Europees te

beschermen soorten. Eveneens werd aangegeven welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om deze doelstellingen te realiseren.

De Vlaamse Regering wijzigde op 17 mei 2019 de bijlage 2 bij haar besluit van 17 maart 2017 houdende de vaststelling van de instandhoudingsdoelstellingen en prioriteiten voor de speciale beschermingszone 'BE 2301336 Schorren en polders van de Beneden-Schelde'. In eerste instantie wordt daarbij gemikt op maatregelen die betrekking hebben op het optimaal beheer en de inrichting van de huidige leefgebieden (prioritaire inspanning 1). In de prioritaire inspanning 2 wordt voor de estuariene habitats een doelstelling geformuleerd die de aanleg van Doelpolder-midden vereist. In de prioritaire inspanning 3 is de 'distance to target' uitgedrukt in een globale gelokaliseerde oppervlakte bijkomend leefgebied om te komen tot een lokaal gunstige staat van instandhouding.

Volgens het IHD-besluit is er binnen de prioritaire inspanning 2 de bijkomende aanleg van 460 ha slikken en schorren in een aaneengesloten complex vereist. Voor de realisatie hiervan wordt verwezen naar de Vlaamse Hedwigepolder, Prosperpolder-Noord, Doelpolder-Midden, Doelpolder-Noord en Brakke Kreek. M.u.v. Doelpolder-Midden zijn al deze gebieden reeds volledig in overheidshanden en zijn of worden deze gebieden ingericht overeenkomstig het Geactualiseerd Sigmaplan. De oppervlakte van Doelpolder-Midden bedraagt 180 ha.

Voor de prioritaire inspanning 3 'leefgebied Riet en water' stelt het IHD-besluit de bijkomende aanleg van 0 tot 200ha voorop. Voor het 'leefgebied begraasd schor en slik met broedeilanden is voor de kluut 250 ha slik en schor nodig om de 'distance to target' te halen. Voor de realisatie hiervan wordt verwezen naar Prosperpolder-Noord (170 ha) en Doelpolder-Midden (180 ha). Prosperpolder-Noord is reeds volledig in overheidseigendom en wordt ikv het Geactualiseerd Sigmaplan momenteel ingericht. Er rest nog een ruimteclaim van 80 tot 180 ha voor Doelpolder-Midden, die reeds inbegrepen is in de ruimteclaim voor de prioritaire inspanning 2, met dien verstande dat het grootste deel hiervan reeds overheidseigendom is. En tot slot wordt voor 'ecologische infrastructuur poldergebied' 100 tot 150ha vooropgesteld. Dit betekent voor de verschillende inspanningen in totaal een benodigde oppervlakte tussen de 280 en 530 ha.

2.2.4 Verdere havenontwikkeling

Er kunnen in de nabije toekomst nog projecten in het havengebied van Antwerpen plaatsvinden die gepaard zullen gaan met een grondbehoefte voor de realisatie van het eigenlijk project als voor de realisatie van de eventueel vereiste natuurcompensatie.

2.2.5 Streekontwikkeling

De streekontwikkeling heeft vandaag vorm gekregen in onder meer het Europees project 'Grenspark Groot Saeftinghe'. Het project beoogt een verbetering van de grensoverschrijdende samenwerking aangaande natuurbeheer in de regio.

Natuur en Bos, De Vlaamse Waterweg en de Vlaamse Landmaatschappij zijn naast het Havenbedrijf Antwerpen, Natuurpunt en de provincie Oost-Vlaanderen Vlaamse partners in dit project. Het is dan ook logisch dat door de ruimtelijke en inhoudelijke overlap, de lopende initiatieven, visies en processen binnen de Linkerscheldeoever werden doorvertaald in het project Grenspark Groot Saeftinghe. Zo werd er in het kader van dit project een dijken- en krekenplan opgemaakt en is een beheervisie natuur in opmaak.

De streekontwikkeling krijgt eveneens vorm in de inrichtingsvisie die de gemeente Beveren heeft laten opstellen voor Prosperdorp. Dat gebeurde met medefinanciering van de Maatschappij Linkerscheldeoever, het Havenbedrijf Antwerpen en de Vlaamse overheid (Departement MOW en Onroerend Erfgoed). De inrichtingsvisie vormt de basis voor een gemeentelijk RUP voor onder meer Prosperdorp. Dit RUP zal belangrijke beleidskeuzes maken over onder meer woonbestemming in de verschillende woonkernen van de gemeente.

Specifiek voor de Prospersite is een masterplan in opmaak, in opdracht van het gemeentebestuur van Beveren, het Agentschap voor Natuur en Bos, EGTS Linieland van Waas en Hulst (Europese Groepering voor Territoriale Samenwerking), het Havenbedrijf Antwerpen, de Maatschappij Linkerscheldeoever en de Vlaamse Landmaatschappij. Het masterplan moet de onthaalfunctie en de herbestemming van de Prospersite uittekenen.

3 Doelstelling van het programma: (verdere) aanleg grondreserve op vrijwillige basis

Zoals in hoofdstuk 2 aangehaald zijn er verschillende beleidsbeslissingen genomen of op komst die impact hebben op het gebruik en/of de inrichting van gronden op Linkerscheldeoever. Dit kan zowel gaan over gronden nodig voor de realisatie van het project waarop een beleidsbeslissing betrekking heeft als voor gronden nodig voor de realisatie van compenserende en flankerende maatregelen, als voor gronden nodig voor het verder zetten van het flankerend beleid voor landbouw in het gebied.

Vandaag zijn er twee beslissingen die een ruimteclaim leggen op het gebied met dien verstande dat deze voor beide projecten nog verder moet worden geconcretiseerd: het complex project ECA (zie 2.2.2) en de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de met toepassing van de Europese Vogelrichtlijn aangeduide speciale beschermingszone 'BE 2301336 Schorren en polders van Beneden-Schelde'.

De komende jaren worden, het complex project ECA en de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de speciale beschermingszone "Schorren en polders van de Benedenschelde" buiten beschouwing gelaten, op Linkerscheldeoever nog voor andere projecten beleidsbeslissingen verwacht die een impact zullen hebben op het grondgebruik op Linkerscheldeoever. Daarbij wordt in eerste instantie gedacht aan:

- de uitbreiding voor de E34 ter hoogte van de Waaslandhaven, als onderdeel van het Toekomstverbond - Haventracé (cf MED VR 20200528 "Procesaanpak voor projecten in het kader van het Haventracé");
- de verdere uitwerking van het Geactualiseerd Sigmapijan;
- de realisatie van eventuele verdere havenontwikkelingsprojecten.

De grondinname die gepaard zal gaan met de realisatie van deze laatstgenoemde 3 projecten is vandaag nog niet gekend en zal pas bij de verdere uitwerking van de projecten in detail gekwantificeerd worden.

Voor het complex project ECA ligt de ruimteclaim op strategisch niveau vast in het definitief voorkeursbesluit van 31 januari 2020. Voor een deel van die voorlopige ingeschatte ruimtebehoefte zijn al gebieden met indicatieve contouren aangeduid (havenontwikkeling ten westen van het Deurganckdok en natuurcompensatie Prosperpolder Zuid).

Bij besluit van 17 mei 2019 heeft de Vlaamse Regering de instandhoudingsdoelstellingen en prioriteiten voor de, speciale beschermingszone 'BE 2301336 Schorren en polders van Beneden-Schelde' vastgesteld. Uit monitoring blijkt dat de Europese natuurdoelen (IHD's) in deze speciale beschermingszone voor de meeste soorten en hun leefgebieden nog niet gehaald worden. Bijgevolg verkeren de meeste soorten nog niet in een zogenaamde 'gunstige staat van instandhouding'. In bovenvermeld besluit worden de inspanningen die nodig zijn voor een gunstige staat van instandhouding van de soorten in het gebied omschreven. Omtrent de omvang en de ligging van deze ruimteclaim bestaat er vandaag nog geen duidelijkheid.

Voor het complex project ECA en voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de speciale beschermingszone "Schorren en polders van de Benedenschelde" kan op basis van de huidige kennis en inzichten worden ingeschat dat in totaal nog tussen de 571 tot 900 ha moet worden ingericht. In tabel 2 wordt dit meer in detail weergegeven. In de verdere uitwerkingsfase van beide projecten zal de behoefte op basis van meer gedetailleerde gegevens verder worden geconcretiseerd.

Tabel 2: Inschatting nodige gronden voor realisatie van CP ECA en S-IHD

Project	Status	Doel	Raming minimale behoefte (ha)	Raming maximale behoefte (ha)
Complex project ECA	Definitief voorkeursbesluit complex project d.d. 31 januari 2020	Havenontwikkeling ECA (excl. huidig opgespoten terreinen)	89	89
		Natuurcompensatie voor verlies spuitvlaktes met tijdelijke natuurfunctie uit het nooddecreet - Prosperpolder-Zuid	169	169
		compensatie verlies poldernatuur	10	30
		Compensatie verlies weidevogels	0	40
		Compensatie verlies foerageergebied bruine kiekendief	19	38
		Compensatie verlies bos	4,3	4,3
Instandhoudingsdoelstellingen "Schorren en polders van de Benedenshelde"	S-IHD-besluit d.d. 17 maart 2017, gewijzigd d.d. 17 mei 2019	prioritaire inspanning 3: de 'distance to target' uitgedrukt in een globale gelokaliseerde oppervlakte bijkomend leefgebied om te komen tot een lokaal gunstige staat van instandhouding tegen 2050	0 ha (leefgebied riet en water) 180 ha (leefgebied begraasd schor en slik met broedeilanden) 100 ha (ecologische infrastructuur in poldergebied)	200 ha (leefgebied riet en water) 180 ha (leefgebied begraasd schor en slik met broedeilanden) 150 ha (ecologische infrastructuur in poldergebied)
Totaal			571,3	900,3

De raming van de grondbehoefte geeft aan dat het hebben van een grondreserve (die in eerste instantie ingezet kan worden als potentiële ruilgrond) zal zorgen voor een versnelde manier van realiseren van de projecten en het beperken van een negatieve impact op de betrokken eigenaars en gebruikers.

Bij de inschatting van de bovenvermelde grondbehoefte van 571 tot 900 ha moeten wel volgende nuances worden gemaakt:

- Ten behoeve van de instandhoudingsdoelstellingen is in het landbouwgebied 100 à 150 ha extra hoogkwalitatief foerageergebied voor de bruine kiekendief nodig. Het opzet is om het grootste deel hiervan te realiseren op vrijwillige basis met oog voor de bedrijfsvoering van de betrokken landbouwbedrijven. Deze aanpak vereist niet dat de betrokken gronden in overheidseigendom zijn.
- Er kan beroep worden gedaan op de grondreserve die de overheid de voorbije jaren in het gebied heeft opgebouwd. Gronden die vandaag in overheidseigendom zijn, kunnen worden ingericht of ingezet om via ruil op meer geschikte locaties gronden te verwerven die dan vervolgens worden ingericht.
- Voor het complex project ECA is het verlies aan spuitvlaktes met tijdelijke natuurfunctie uit het nooddecreet begroot op 148 ha. Om dit verlies te compenseren is het gebied Prosperpolder-Zuid (169 ha) voorlopig en indicatief aangeduid. De 21 hectare surplus zijn nodig om de 148 ha optimaal te kunnen laten functioneren (dijken, wegen,.....).
- De boscompensatie moet niet noodzakelijk binnen de betrokken speciale beschermingszone gerealiseerd worden.

De verwachting voor de effectieve ruimteclaim voor de realisatie van het complex project ECA en de instandhoudingsdoelstellingen zal wellicht kleiner zijn dan de bovengrens van 900 ha die op basis van de huidige inzichten en kennis moet worden ingericht. Bovendien zal in het bijzonder voor de inrichting van gronden ten behoeve van de instandhoudingsdoelstellingen een gefaseerd traject worden uitgestippeld. Op Vlaams niveau moeten namelijk ten laatste tegen 2050 alle Europese beschermde habitats en soorten in een gunstige staat van instandhouding gebracht zijn.

Op basis van voorgaande kan volgende conclusie worden gemaakt: Vandaag bestaat er geen volledige duidelijkheid en zekerheid over de omvang van de grondinname die vereist is voor de realisatie van de projecten die op Linkerscheldeoever lopende zijn en nog worden verwacht. Het staat wel vast dat de grondreserve van in totaal 565,17 ha, die vandaag in overheidseigendom is, onvoldoende zal zijn om de grondbehoefte volledig in te vullen. Vooral omdat niet alle gronden die vandaag in overheidseigendom zijn, ook daadwerkelijk zullen kunnen worden ingezet voor de realisatie van deze projecten. Zo zal een deel van de gronden die vandaag in overheidseigendom zijn, niet op de juiste locatie liggen om te worden ingezet voor het realiseren van de huidige en nog te verwachten projecten in het gebied.

De huidige strategische grondreserve wordt daarom bij voorkeur nog verder uitgebouwd, in functie van het realiseren van de doelstellingen voor zowel de lopende projecten (zie tabel 2) als de nog te verwachten projecten,. In functie van het opzetten van grondruilen is de beschikbaarheid van een voldoende reserve aan ruilgrond een bepalende factor.

4 Instrumentenafweging

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 worden bepaald 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 mogelijk in te zetten instrumenten voor de realisatie van de maatregel dienen te worden gedefinieerd.

In artikel 1.1.1.2., §1, 3° van het uitvoeringsbesluit wordt bepaald dat de mogelijke combinaties van instrumenten t.o.v. elkaar afgewogen moeten 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 t.o.v. elkaar afgewogen moeten worden op basis van de kostprijs voor de overheid voor de inzet van de instrumenten voor verwerving, inrichting en beheer.

In artikel 1.1.1.2., §1,5° van het uitvoeringsbesluit wordt bepaald dat dat optimale inzet van instrumenten voor inrichting, verwerving of beheer 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.

In de volgende hoofdstukken wordt voor de doelstelling, zoals in hoofdstuk 3 gedefinieerd, deze instrumentenafweging gedaan.

4.2 Realisatie doelstelling (verdere) aanleg grondreserve

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

Voor de realisatie van dit doel, het verder aanvullen van de bestaande grondreserve ten behoeve van de lopende en toekomstige projecten in het gebied, is volgend resultaat belangrijk op vlak van:

- a. tijdigheid: de gronden moeten gefaseerd in de tijd beschikbaar zijn ten behoeve van lopende en toekomstige projecten inzake haven-, infrastructuur-, natuur- en streekontwikkeling op Linkerscheldeoever;
- b. kwaliteit: de gronden, die in de toekomst ten behoeve van lopende en toekomstige projecten inzake haven-, infrastructuur-, natuur- en streekontwikkeling een ander gebruik of inrichting zullen kennen, worden op een doelgerichte wijze verworven en beheerd zonder de toekomstige bestemming of het gebruik in het gedrang te brengen;
- c. duurzaamheid: het is van belang dat er voldoende zekerheid is dat de gronden in de toekomst blijvend kunnen worden ingezet, hetzij als ruilgrond, hetzij als projectgrond (bv. i.f.v. natuur);
- d. draagvlak: het is van belang om de impact op de eigendoms- en gebruikssituatie voor de betrokken eigenaars en gebruikers maximaal te milderen.

Deze verwachte resultaten impliceren dat in het kader van deze inrichtingsnota, de inzet van instrumenten voor dwingende verwerving vandaag niet aan de orde zijn en deze worden in deze nota dan ook niet verder opgenomen in de instrumentenafweging:

- 1) Onteigening
- 2) Herverkaveling uit kracht van wet
- 3) Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil
- 4) Vestigen van erfdiensbaarheden van openbaar nut
- 5) Ruilverkaveling
- 6) Natuurinrichting

Volgende, niet dwingende, instrumenten kunnen worden ingezet om het beoogde resultaat te bekomen:

- 1) Aankoop in der minne
- 2) Grondenbank
- 3) Vergoedingen bij een lokale grondenbank
- 4) Recht van voorkoop
- 5) Koopplicht
- 6) Vrijwillige bedrijfsstopzetting, bedrijfsverplaatsing of bedrijfsreconversie

In een **eerste afweging** wordt nagegaan of deze individuele instrumenten effectief inzetbaar zijn om het vooropgesteld doel te bereiken: het verder uitbouwen van een substantiële grondreserve om de lopende en toekomstige projecten op Linkerscheldeoever te kunnen realiseren.

- 1) Aankoop in der minne:
Het aankopen in der minne, in onderling overleg tussen koper en eigenaar, kan steeds.
- 2) Grondenbank:
Een grondenbank kan worden ingezet als een wijziging van de eigendoms- en/of gebruikstoestand vereist is voor het realiseren van een bepaald project, plan of programma van één of meerdere partners. Via een grondenbank verwerft de Vlaamse Landmaatschappij onroerende goederen ten behoeve van de realisatie van het project, plan of programma, dit kan zowel via aankoop als via ruil. Ten behoeve van de verdere aanleg van een grondreserve in functie van lopende en toekomstige

projecten inzake haven-, infrastructuur-, natuur- en streekontwikkeling kan een grondenbank worden ingezet.

3) Vergoedingen bij een lokale grondenbank:

Het opnemen van flankerende vergoedingen bij een grondenbank verhoogt de mogelijkheden om gronden binnen een bepaalde perimeter minnelijk te verwerven, en dat meer specifiek voor gronden in landbouwgebruik. Volgens artikel 2.1.4.1. van het uitvoeringsbesluit landinrichting kunnen deze vergoedingen worden toegekend als er een intentie tot dwingende maatregelen bestaat van een zone binnen een landinrichtingsproject of een project, plan of programma. Gelet op het algemeen belang en het luik natuurcompensatie zal aan verschillende van de lopende en toekomstige projecten een dwingend karakter gekoppeld worden. Bijgevolg is dit instrument aan de orde.

4) Recht van voorkoop:

Het recht van voorkoop kan worden ingesteld in functie van de realisatie van elk project, plan of programma, en kan dus ook worden ingesteld voor dit programma. Voor de inzet van een nieuw recht van voorkoop, bovenop de reeds geldende voorkooprechten in dit gebied is bij de partners van de grondenbank Linkerscheldeoever vandaag geen draagvlak. Bijgevolg wordt dit instrument niet meegenomen.

5) Koopplicht:

De koopplicht kan worden ingesteld t.v.v. alle eigenaars van eender welk onroerend goed die kunnen aantonen dat ingevolge de realisatie van een project, plan of programma er een ernstige waardevermindering is van hun onroerend goed of de bestaande bedrijfsvoering ernstig in gedrang komt. Vermits er in het kader van deze inrichtingsnota door de Vlaamse regering geen projectgebied voor de lokale grondenbank (zie 5.2) wordt afgebakend, wordt dit instrument niet verder meegenomen.

6) Vrijwillige bedrijfsverplaatsing, -reconversie en -stopzetting

De instrumenten vrijwillige bedrijfsstopzetting, bedrijfsreconversie of bedrijfsverplaatsing kunnen worden ingesteld t.v.v. alle gebruikers van een landbouwbedrijf die kunnen aantonen dat de leefbaarheid van hun bestaande bedrijfsvoering ernstig in gedrang komt door de realisatie van het project, plan of programma. Vermits er in het kader van deze inrichtingsnota door de Vlaamse regering geen projectgebied voor de lokale grondenbank (zie 5.2) wordt afgebakend, wordt dit instrument niet verder meegenomen.

Volgende instrumenten zijn dus onmiddellijk inzetbaar:

- 1) Aankoop in der minne;
- 2) Grondenbank;
- 3) Grondenbank met flankerende vergoedingen.

In een tweede afweging worden combinaties van inzetbare instrumenten welke mogelijk zijn, voorgesteld en worden deze t.o.v. elkaar afgewogen op basis van de 4 criteria: tijdigheid, kwaliteit, duurzaamheid en draagvlak, zoals hierboven omschreven.

Set	Tijdig	Kwaliteit	Duurzaam	Draagvlak
A -Aankoop in der minne	Moment van verwerven hangt af van aanbod	Er wordt enkel gezocht naar rechtstreeks aankopen in het zoekgebied	Biedt een duurzame garantie naar inzet van de gronden.	Aangezien op vrijwillige basis en niet dwingend, is het draagvlak groot.
	0	0	+	+
B - Aankoop in der minne -Grondenbank	Moment van verwerven hangt af van aanbod.	Er kan ook worden ingezet op het vinden van ruilgronden wat de mogelijkheid tot uiteindelijke verwerving binnen toekomstige projectgebied vergroot.	Biedt een duurzame garantie naar inzet van de gronden.	Aangezien op vrijwillige basis en ook mogelijkheid tot uitruilen, is het draagvlak groter dan bij enkel aankoop in der minne
	0	+	+	++
C -Aankoop in der minne -Grondenbank met flankerende vergoedingen	Moment van verwerven hangt af van aanbod, meer kans op aanbod gezien hogere vergoeding.	Aangezien er hogere vergoedingen kunnen worden uitbetaald, is de kans groter op uiteindelijke verwerving in het gebied.	Biedt een duurzame garantie naar inzet van de gronden.	Aangezien op vrijwillige basis, mogelijkheid tot uitruilen en mogelijkheden tot hogere vergoedingen, is het draagvlak groter dan bij een grondenbank zonder flankerende vergoedingen
	+	++	+	+++

Op basis van voormelde afweging valt te concluderen dat alle voorgestelde combinaties van in te zetten instrumenten werkbaar zijn, en dat set C (aankoop in der minne gecombineerd met een grondenbank met flankerende vergoedingen) in termen van tijdigheid, kwaliteit en draagvlak het best scoort. Aangezien voor dit project het vooral belangrijk is om de kansen op een voldoende grondreserve zo groot mogelijk te houden, wordt geopteerd om te kiezen voor set C: de combinatie van aankoop in der minne met een grondenbank met flankerende vergoedingen.

De kostprijs van de instrumenten onder set C is het hoogst. Rekening houdende met de hieraan verbonden baten t.o.v. tijdigheid, kwaliteit en draagvlak blijft deze set het meest aangewezen om op een vlotte manier de grondreserve aan te vullen.

De noodzakelijke afweging in een inrichtingsnota conform artikel 1.1.1.2., §1,5° (cfr uitvoeringsbesluit) is hier niet aan de orde. Het doel van het plan, project of programma is de opzet van een grondverwerving door middel van vrijwillige grondverwerving. Een afweging t.o.v. dwingende verwerving is dan ook niet aan de orde.

5 Maatregelen

5.1 Inleiding

Uit de instrumentenafweging (hoofdstuk 4) volgt dat volgende instrumenten best worden ingezet voor de realisatie van de maatregel 'verder opbouwen van een grondreserve ten behoeve van de lopende en toekomstige projecten in het gebied' voorliggend project:

- a) Aankoop in der minne
- b) Grondenbank met flankerende vergoedingen

Hieronder wordt voor het instrument 'grondenbank met flankerende vergoedingen' nader bepaald wat de projectspecifieke randvoorwaarden zijn, wordt het toepassingsgebied omschreven, enz. Het instrument 'aankoop in der minne' dat niet via een inrichtingsnota in het kader van het decreet landinrichting wordt ontsloten, wordt niet verder besproken.

In deel 3. (cfr. tabel 2) wordt de voorlopige en indicatieve ruimteclaim voor het complex project ECA en de instandhoudingsdoelstellingen besproken en is toegelicht voor welke initiatieven mogelijk nog beslissingen zullen volgen die ruimteclaims inhouden. De verwachting is dat op basis van de huidige kennis en inzichten, voor beide projecten de inrichting van 571 tot 900 ha zal nodig zijn.

Dit impliceert dat, rekening houdende met de 565,17 ha die vandaag in overheidseigendom is (cfr. tabel 2), er maximaal nog tussen de 5,83 ha en 334,83 ha grond extra nodig is om de verwachte grondbehoefte i.k.v. S-IHD en CP ECA te realiseren. Om dit doel te bereiken, zal beroep worden gedaan op een grondenbank met de inzet van flankerende vergoedingen.

5.2 Grondenbank met flankerende vergoedingen

Uit bovenstaande berekeningen en afwegingen blijkt dat het wenselijk en zinvol is om een nieuwe grondenbank met flankerende vergoedingen op te richten.

Naast de Vlaamse Landmaatschappij, die instaat voor de uitvoering en het beheer van de nieuw op te richten grondenbank, zullen de initiatiefnemende en ondertekenende partners die instaan voor de financiering van de grondenbank de volgende zijn:

1. Het Vlaams Gewest, met als uitvoerende entiteit het Departement Mobiliteit en Openbare Werken, afdeling Maritieme Toegang;
2. Maatschappij voor het Grond- en Industrialisatiebeleid van het Linkerscheldeoevergebied;
3. Havenbedrijf Antwerpen.

Binnen een lokale grondenbank kunnen 3 gebieden onderscheiden worden: het projectgebied, het zoekgebied en het aankoopgebied.

- Het projectgebied omvat de zones waar ten behoeve van de realisatie van infrastructuurprojecten, havenontwikkeling, overstromingsgebied, natuurontwikkeling en/of gebieden waar de impact van de ontwikkeling zo groot is dat het gebruik of de exploitatie ervan in het gedrang komt. Deze zones zullen bij beslissingen van de Vlaamse Regering worden vastgelegd. In functie van deze inrichtingsnota wordt geen projectgebied afgebakend.

- Het zoekgebied is de zone waar goederen kunnen worden aangekocht met het oog op het uitruilen of met het oog op het realiseren van (toekomstig) projectgebied.
- Het aankoopgebied omvat alle goederen gelegen buiten het project- en zoekgebied. In het aankoopgebied kunnen landbouwgronden worden aangekocht met het oog op het uitruilen van met gronden in project- en zoekgebied.

Door middel van de huidige inrichtingsnota wordt enkel een initieel zoekgebied vastgesteld, dat bestaat uit het grondgebied van de gemeenten Beveren, Sint-Gillis-Waas en Zwijndrecht (zie kaart in bijlage), met dien verstande dat dit initiële zoekgebied bij latere inrichtingsnota's aangepast kan worden, bijvoorbeeld indien komt vast te staan dat toekomstige projectgebieden in dit initiële zoekgebied gelegen zijn.

Uit de instrumentenafweging (hoofdstuk 4) blijkt dat best flankerende vergoedingen worden ingezet ter ondersteuning van de grondenbank en om de grondmobiliteit te stimuleren. Deze vergoedingen die eigenaars en gebruikers stimuleren om hun grond in zoekgebied minnelijk vrij te maken, bestaan uit:

- een vergoeding aan de eigenaar van een onroerend goed gelegen in zoekgebied: boven op de verkoopprijs van het onroerend goed kan bij verkoop aan de Vlaamse Grondenbank maximaal 20 % van de venale waarde betaald worden;
- een vergoeding aan de houder van een zakelijk of persoonlijk gebruiksrecht op een onroerend goed in zoekgebied: bovenop de conventionele of wettelijke vergoeding voor de beëindiging van het gebruik kan maximaal 2.000 euro per ha betaald worden. Deze maximale vergoeding wordt op basis van de gezondheidsindex geactualiseerd¹.
- een vergoeding aan de eigenaar van een onroerend goed gelegen in zoekgebied voor het sluiten, op verzoek van de Vlaamse Grondenbank, van een pachtovereenkomst op het onroerend goed. Deze vergoeding bedraagt maximaal 20 % van de venale waarde van het betrokken goed. Het voorzien van deze vergoeding betekent geen voorafname op een of ander projectgebied.

De overeenkomst lokale grondenbank, die na de vaststelling van de inrichtingsnota tussen bovenvermelde partijen wordt afgesloten, bevat nadere voorwaarden, modaliteiten en de termijnen m.b.t. de minnelijke verwerving van onroerende goederen en de inzet van bovenvermelde flankerende vergoedingen. Aanvullend wordt een specifieke uitvoeringsovereenkomst gesloten waarmee de lokale grondenbank voor het aangeduide zoekgebied wordt opgestart.

Voor de financiering van de grondenbank worden de kosten verdeeld à rato van de ingeschatte benodigde oppervlakte 'nieuw te verwerven gronden' voor het realiseren van de reeds lopende en nieuwe toekomstige projecten van de betrokken partners inzake haven-, infrastructuur-, natuur- en streekontwikkeling.

¹ Cfr. artikel 2.1.4.2 van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de landinrichting van 6 juni 2014.

6 Uitvoeringsprogramma

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

Conform artikels 2.1.67 en 3.3.7. van het decreet:

- a) de Vlaamse Grondenbank de opdracht geeft om ter vervanging van de bestaande lokale grondenbank een nieuwe lokale grondenbank “Linkerscheldeoever II” op te richten, met
 - a. met een initieel zoekgebied zoals beschreven onder punt 5.2;
 - b. een looptijd van minstens 10 jaar;
 - c. de mogelijkheid voor het uitbetalen van flankerende vergoedingen aan eigenaars en/of gebruikers zoals beschreven onder punt 5.2.

- b) de Vlaamse Grondenbank de opdracht geeft om de bestaande lokale grondenbank “Linkerscheldeoever” te vereffenen. Bij de vereffening gebeurt een afrekening van de reeds gedane verwervingen en vervreemdingen in het kader van de grondenbank “Linkerscheldeoever”, alsook van het resterend kapitaal, en worden deze ingebracht in de nieuwe grondenbank, rekening houdend met het aandeel dat elke partner reeds heeft geprefinancierd en eventueel reeds heeft ontvangen via de kosteloze overdracht van goederen uit de grondenbank ‘Linkerscheldeoever’.

- c) de Vlaamse Grondenbank de opdracht geeft om via de lokale grondenbank “Linkerscheldeoever” verworven gronden te beheren.

7 Financieringsplan

7.1 Berekeningswijze

Het is moeilijk om de verwachte grondbehoefte voor de hierboven genoemde toekomstige projecten in detail te ramen. Vandaag kan enkel al voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen en voor het complex project ECA de ruimteclaim volgens de huidige stand van zaken geschat worden op **571 tot 900 ha** (zie tabel 2). Momenteel beschikken de Vlaamse overheid (met onder meer de gronden uit de grondenbank) en de Maatschappij Linkerscheldeoever (MLSO) samen over 565,17ha. Hieruit zou kunnen worden besloten dat er nog **5,83 tot 334,83 ha** bijkomende gronden dienen te worden verworven. Hierbij dienen echter volgende bemerkingen te worden gemaakt :

- Er dient een grondreserve te worden aangelegd van minimaal 5,83ha, maar dit zal wellicht onvoldoende zijn, rekening houdende met de vele voorwaarden binnen onder meer het S-IHD-besluit, de onzekerheden en de ingeschatte maximale nood van 334,83ha. De maximale nood voor verwerving van extra gronden in het kader van IHD-doelstellingen is pas gekend nadat alle andere inspanningen (met name het optimaal beheren en inrichten van de huidige leefgebieden, en de uitbreiding van estuariene habitats i.k.v. het Geactualiseerd Sigmaplan) onvoldoende zouden blijken te zijn;
- De percelen momenteel in eigendom van het Vlaams Gewest en MLSO liggen niet noodzakelijk op de juiste locatie voor de realisatie van het complex project ECA en de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen in het gebied. Er moet ook vanuit worden gegaan dat een deel

van deze percelen niet zal kunnen worden geruimd omdat deze bijvoorbeeld niet optimaal geschikt zijn voor landbouw.

- Een aantal percelen in eigendom van het Vlaams gewest zijn bebouwd en kunnen bijgevolg niet worden ingezet voor het opzetten van grondruilen, en voor de realisatie van het complex project ECA en de instandhoudingsdoelstellingen.
- Voor de realisatie van een deel van de instandhoudingsdoelstellingen, meer in het bijzonder voor de aanleg van nieuw hoogkwalitatief foerageergebied voor de bruine kiekendief, zal volop worden ingezet op vrijwillige instrumenten (dus niet noodzakelijk op de verwerving van gronden door de overheid) zoals het afsluiten van beheerovereenkomsten.
- Naast het complex project ECA en het realiseren van een goede staat van instandhouding van de speciale beschermingszone 'BE 2301336 Schorren en polders van de Beneden-Schelde' staan er nog andere projecten met een ruimteclaim binnen het gebied op stapel (zie hoger in deel 3).

Rekening houdende met bovenstaande bemerkingen lijkt het zinvol om bovenop de reeds opgebouwde reserve minimaal een bijkomende grondreserve te voorzien van **90 ha**.

De kosten voor de grondenbank omvatten:

- 1) Voor de aankoopprijs (inclusief eindpachtvergoeding en aktekosten) van de nieuw te verwerven gronden wordt gerekend met een gemiddelde prijs van 100.000 euro/ha. Deze prijs is gebaseerd op de gemiddelde aankoopprijs per ha van de voorbije jaren. De effectieve prijs die zal worden betaald bij een aankoop, zal gebaseerd zijn op een schatting van de afdeling vastgoedtransacties van het Vlaams Gewest.
- 2) De kosten voor flankerende vergoedingen naar aanleiding van de verwerving van gronden:
 - a) de vergoeding aan een eigenaar bij verkoop van zijn goed in zoekgebied: maximaal 20 % van de venale waarde van het betrokken goed;
 - b) de vergoeding aan een gebruiker voor het uitwinnen van zijn gebruik op een onroerend goed in zoekgebied: maximaal 2.000 euro/ha, exclusief de actualisatie zoals bedoeld in artikel 2.1.4.2 van het besluit betreffende de landinrichting van 6 juni 2014;
 - c) de vergoeding aan een eigenaar voor het sluiten, op verzoek van de Vlaamse Grondenbank, van een pachtovereenkomst op een onroerend goed in zoekgebied met een door de Vlaamse Grondenbank aangeduide gebruiker: maximaal 20 % van de venale waarde van het betrokken goed.
- 3) De werkingskosten: de projectmatige werkingsmiddelen voorzien voor de personeelsinzet die verbonden is aan de inspanningsverbintenis van de Vlaamse Landmaatschappij voor de uitvoering en het beheer van de grondenbank Linkerscheldeoever II. De personeelsinzet wordt op jaarbasis begroot op 1 VTE van een statutaire medewerker niveau B met ervaring. Inclusief overheadkosten bedragen de werkingskosten op jaarbasis bijgevolg **76.310** euro.

De geraamde kostprijs voor de verwerving van een bijkomende grondreserve van 90 ha, in de veronderstelling dat deze integraal via de grondenbank wordt verworven, bedraagt op basis van punt 1 en 2 hierboven, in totaal **10.980.000 euro**:

- a) aankoopkosten (inclusief eindpachtvergoeding): 9.000.000 euro;
- b) de flankerende vergoedingen aan eigenaars bij verkoop: 1.800.000 euro;
- c) de flankerende vergoeding aan gebruikers bij het uitwinnen van hun gebruik: 180.000 euro.

De vergoeding aan een eigenaar voor het sluiten van een pachtovereenkomst op een onroerend goed in zoekgebied is niet in rekening gebracht. De verwachting is namelijk dat gelet op de ervaring met deze vergoeding die vandaag ook reeds van toepassing is, deze vergoeding slechts heel sporadisch zal worden toegekend. Rekening houdende met de werkingskosten die voor een looptijd van 10 jaar **763.100 euro**

bedragen, zal de totale kostprijs voor de verwerving van 90 ha en beheer van alle gronden in de grondenbank een totale kostprijs van **11.743.100euro bedragen**.

De inkomsten van de grondenbank worden gerealiseerd door de inbreng van financiële middelen van de financierende partners in de grondenbank. Deze inkomsten worden in beperkte mate aangevuld met de inkomsten die worden gegenereerd door het afsluiten van tijdelijke gebruiksovereenkomsten op de onroerende goederen van de grondenbank Linkerscheldeoever II. Eenmalig zal ook de vereffening van de bestaande grondenbank LSO een inkomst genereren.

7.2 Financieringsplan

Onder 7.1 wordt de nog te verwerven oppervlakte nieuwe gronden, te verwerven over een periode van 10 jaar, geraamd op 90 ha voor een totale geraamde kostprijs van **10.980.000 euro**. De werkingskost voor de nieuwe grondenbank Linkerscheldeoever II wordt voor deze periode van 10 jaar geraamd op **763.100 euro**. De totale kostprijs voor de verwerving en het beheer van deze gronden over een periode van 10 jaar bedraagt zodoende **11.743.100 euro**. Deze kost zal worden wordt gedragen door de financierende partners van de nieuwe grondenbank 'Linkerscheldeoever II'.

De 3 financierende partners van de huidige grondenbank Linkerscheldeoever (2013) zijn de Maatschappij Linkerscheldeoever (MLSO), het Vlaams Gewest en het Havenbedrijf Antwerpen (HA). Zij opteren ervoor om hun huidige samenwerking verder te zetten in de nieuwe grondenbank Linkerscheldeoever II en daarbij gezamenlijk in te staan voor de financiering van de nieuwe grondenbank. Rekening houdende met de gekende noodzakelijke verwerving betekent dit dat de drie partners van de grondenbank voor de komende 10 jaar elk een budget voorzien van **3.914.367 euro**.

Het principe is dat de drie partners samen betalen voor de verwerving van de vooropgestelde grondreserve van 90 ha volgens de verdeelsleutel van één derde voor elke partner. Naderhand dient de financierende partij die de grond uiteindelijk verwerft door overdracht vanuit de grondenbank, de andere financierende partijen te vergoeden conform de afspraken die de partners hierover onderling maken.

Natuur en Bos van de Vlaamse overheid (ANB) zal niet als bijkomende financierende partner worden opgenomen. Voor gronden die worden verworven in het kader van de instandhoudingsdoelstellingen en rechtstreeks te linken zijn aan het ANB zal binnen het Vlaams Gewest een regeling worden getroffen tussen de afdeling Maritieme toegang en het ANB.

Om deze grondenbankwerking juridisch te verankeren zal op basis van deze inrichtingsnota een overeenkomst houdende de oprichting van de nieuwe grondenbank Linkerscheldeoever II en een specifieke uitvoeringsovereenkomst voor het aangeduide zoekgebied worden opgemaakt.

8 Screeningsanalyse landbouweffecten

8.1 Situering

Op basis van een screeningsanalyse moet worden geoordeeld of de effecten van het project, plan of programma op de landbouw significant kunnen zijn, en mocht dat het geval zijn moet ook geoordeeld worden dat de opmaak van een landbouweffectenrapport relevante bijkomende informatie kan opleveren voor de haalbaarheid van het project, plan of programma of de in te zetten instrumenten.

8.2 Screeningsanalyse

In het kader van deze inrichtingsnota wordt enkel het instrument “vergoedingen bij een lokale grondenbank” ingezet. Dit is een instrument dat enkel op vrijwillige basis wordt ingezet. Elke landbouwer kiest zelf om al dan niet in te gaan op een aanbod tot grondaankoop door de grondenbank.

Aangezien dit een uitsluitend vrijwillige instrument is, wordt er van uitgegaan dat landbouwers enkel zullen ingaan op dit instrument als:

- a) het inpasbaar is hun bedrijfsvoering en geen nadelen voor hun bedrijfsinkomen tot gevolg heeft;
- b) het inpasbaar is in hun eigen toekomstvisie voor de verderzetting van hun bedrijf.

Er wordt daarom geoordeeld dat het geen zin heeft om voor deze inrichtingsnota een landbouweffectenrapport op te maken vermits dit geen relevante bijkomende informatie zal opleveren.

Dit wil echter niet zeggen dat er geen significante landbouweffecten zouden kunnen zijn of geen landbouweffecten-analyse zou nodig zijn voor de hierboven genoemde lopende of toekomstige projecten (instandhoudingsdoelstellingen, complex project ECA, andere havengerelateerde projecten), waarvoor deze grondenbank, desgevallend door middel van bijkomende inrichtingnota's, eveneens zou kunnen worden ingezet. Deze eventuele effecten moeten evenwel beoordeeld worden tijdens de besluitvorming voor elk van deze projecten. Bij de verdere besluitvorming voor elk van de projecten zal dus wel steeds een landbouweffectenrapport worden opgesteld, tenzij potentiële effecten zijn op landbouw bij voorbaat met zekerheid kunnen worden uitgesloten.

9 Toekomst grondenbank LSO II

Op basis van nieuwe beleidsbeslissingen kan het project- en zoekgebied van de grondenbank Linkerscheldeoever II alsook de inzet van bijkomende instrumenten (in het kader van het decreet landinrichting van 28 maart 2014) worden aangepast. De inzet van andere instrumenten, instellen van een projectgebied of aanpassingen aan het zoekgebied kunnen pas ingang vinden na goedkeuring van inrichtingsnota's op basis van die nieuwe beleidsbeslissing(en). Na deze beslissingen kunnen uitvoeringsovereenkomsten worden toegevoegd aan de overeenkomst houdende de oprichting van de grondenbank Linkerscheldeoever II.