



Thematisch RUP Groen NOTA FLANKEREND LANDBOUWBELEID – maatregelen om de impact op landbouw te verzachten

Voorlopige vaststelling

Colofon

Stad Gent

Departement Stedelijke Ontwikkeling – Dienst Economie

Publicatiedatum

7 september 2020

Inhoudelijk bevoegde schepen

Astrid De Bruycker

Schepen van Gelijke Kansen, Welzijn, Participatie, Buurtwerk en openbaar Groen

Procedureel bevoegde schepen

Sami Souguir

Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning

Betrokken schepen (flankerend landbouwbeleid)

Tine Heyse

Schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Noord-Zuid

Contact

Eva Kerselaers

ondernemen@stad.gent

www.stad.gent/rupgroen

Postadres

Stad Gent – Dienst Economie

Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

Bezoekadres

Woodrow Wilsonplein 5, 9000 Gent

Tel. 09/210 10 60

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding “flankerend landbouwbeleid RUP 169 Groen”	4
1.2. Wat wordt begrepen onder “flankerend landbouwbeleid”?	4
1.3. Noodzaak flankerend landbouwbeleid	5
1.4. Nota flankerend landbouwbeleid binnen RUP 169 Groen	5
1.5. Flankerend landbouwbeleid op maat	6
2. Flankerende landbouwmaatregelen	7
2.1. Criteria die bepalen welke maatregelen van het flankerend landbouwbeleid van toepassing zijn	7
2.2. Definities gehanteerd in flankerend landbouwbeleid	7
2.2.1. Wie zijn landbouwers in hoofdberoep	7
2.2.2. Gebruikssituatie percelen: eigendom, pacht of gebruik zonder pachtrechten	9
2.3. Mogelijke flankerende landbouwmaatregelen	11
2.3.1. Gefaseerde aankoop	11
2.3.2. Onmiddellijke aankoop met gefaseerde uitvoering	12
2.3.3. Gronden ter vervanging van de verloren percelen	12
2.3.4. Natuurbeheer door getroffen landbouwer	15
3. Bijlagen	17
Bijlage 1. Landbouweffectenrapport	17
Bijlage 2. Afsprakenkader natuurbeheer	17

1. Inleiding

1.1. Aanleiding “flankerend landbouwbeleid RUP 169 Groen”

Het stadsbestuur van Gent wil met het thematisch ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), het RUP 169 Groen, bestaande groengebieden in Gent planologisch beschermen en nieuwe ontwikkelingen als bosuitbreiding, natuurontwikkeling of parken mogelijk maken. Het past ook in de doelstelling van Gent om een klimaatneutrale stad te worden. In totaal telt het RUP Groen een 102 deelgebieden. Ca. 257 ha is bestaand groen dat planologisch wordt beschermd. Daarnaast heeft het RUP Groen ook de doelstelling om ca. 115 ha bijkomende natuur of bos planologisch mogelijk te maken en op terrein te realiseren.

Een groot deel van de nieuw te ontwikkelen natuur- en bosgebieden is momenteel nog in, al dan niet professioneel, landbouwgebruik. De realisatie van dit project zal er derhalve toe leiden dat het areaal bestemd als agrarisch gebied, evenals het areaal in feitelijk landbouwgebruik in Gent achteruit zal gaan. **In voorliggende nota wordt beschreven op welke manier flankerende maatregelen voor de landbouwers ingezet zullen worden, zodat de impact op de landbouwbedrijfsvoering verminderd wordt.** Voor het uitwerken van dit flankerend landbouwbeleid steunt de Stad o.m. op het flankerend landbouwbeleid van de Vlaamse overheid, die hiermee reeds heel wat ervaring heeft.

1.2. Wat wordt begrepen onder “flankerend landbouwbeleid”?

Een flankerend landbouwbeleid is een pakket aan maatregelen voor de landbouwers die nadelige effecten ondervinden als gevolg van de vaststelling én voornamelijk de uitvoering van een bestemming- of uitvoeringsplan, in dit geval het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Groen (RUP Groen).

De bestemmingswijziging op zich heeft in principe amper gevolgen voor het huidige landbouwgebruik, dit kan immers ongewijzigd verder gezet worden. De belangrijkste reden hiervoor is terug te vinden in het mestdecreet dat bepaalt dat enkel een gewestelijk RUP beperkingen kan opleggen aan het bemestingsregime. **De herbestemming naar bos of natuur via het gemeentelijk RUP 169 Groen, houdt bijgevolg in dat het huidige bemestingsregime onverminderd kan doorgezet worden. Met andere woorden, zolang er geen grondoverdracht gebeurt, kan het huidige landbouwgebruik ook na een herbestemming door het RUP Groen ongewijzigd worden verdergezet.** Alle gevolgen van de herbestemming naar groengebied op het huidige landbouwgebruik worden uitgebreid beschreven in de algemene toelichtingsnota, hoofdstuk 13.1.). Het is echter de bedoeling om de gewenste groenstructuur niet alleen planologisch vast te leggen, maar ook effectief te realiseren. Dit betekent dat de Stad Gent ook actief wil overgaan naar natuurontwikkeling of bosuitbreiding.

Het RUP Groen heeft uiteraard wel een impact op het huidige landbouwgebruik van zodra er gronden verworven en ingericht worden als natuur of bos door de Stad Gent of een erkende natuurvereniging. Op dat moment worden de betreffende percelen immers onttrokken uit het landbouwgebruik en is er bijgevolg nood aan maatregelen die de impact verzachten voor de getroffen landbouwers.

Bij de verwerving van landbouwgebruikspercelen zijn er een aantal mogelijke wettelijk voorziene financiële compensaties zoals een pachtuitwinningsvergoeding, bedrijfsschadevergoeding en uitbetaling van opstallen. Deze financiële compensaties zijn wettelijk vastgelegd en behoren dan ook niet tot het flankerend landbouwbeleid. **Flankerende maatregelen zijn maatregelen die, naast deze wettelijke vergoedingen, als doel hebben om de impact ten gevolge van de uitvoering van het RUP Groen op de bedrijfsvoering van de landbouwers die gronden gebruiken in de deelgebieden van het RUP Groen te verzachten.**

1.3. Noodzaak flankerend landbouwbeleid

Zoals hierboven aangegeven bestaan er verschillende wettelijke compensaties bij verlies van landbouwgrond. Bestaande maatregelen waarop landbouwers beroep kunnen doen zijn voornamelijk financiële compensaties. Het gaat bijvoorbeeld over de uitbetaling van opstallen, een bedrijfsschadevergoeding of een pachtuitwinningsvergoeding. Daarnaast kan een erkende natuurvereniging ook een overeenkomst afsluiten met landbouwers in het kader van natuurbeheer.

Deze compensaties zijn echter niet altijd voldoende om de betrokken landbouwers een duurzame bedrijfsvoering te laten verder zetten. Dit wordt veroorzaakt door volgende knelpunten:

- Er is schaarste aan landbouwgrond (gebrek aan nieuwe grond, zowel om te pachten als om te kopen).
- Een jaarlijks opzegbare overeenkomst voor beheer van gronden geeft geen zekerheid aan een landbouwer om zijn bedrijfsvoering verder te zetten. Afhankelijk van de beperkingen die in de overeenkomst worden opgelegd, is er bovendien toch steeds een impact op het bedrijfsvoering.

Om hieraan tegemoet te komen, werden de bijkomende maatregelen uitgewerkt, die in deze nota beschreven zijn. We noemen dit het flankerend landbouwbeleid van RUP groen.

Omdat de Stad Gent geen gestructureerde informatie heeft over welke landbouwers welke percelen gebruiken, kon er in eerste instantie geen duidelijk beeld gevormd worden van de impact van het RUP Groen op de landbouwers. Daarom werd beslist om ter voorbereiding van het voorontwerp RUP Groen een **landbouweffectenrapport (LER)** te laten opmaken door de Vlaamse Landmaatschappij (VLM). De informatie uit dit LER vormt de basis voor de uitwerking van de concrete flankerende landbouwmaatregelen. Het LER is dan ook als bijlage opgenomen in voorliggende nota (zie bijlage 1).

1.4. Nota flankerend landbouwbeleid binnen RUP 169 Groen

De aanleiding, de doelstellingen en de situering van het thematisch RUP Groen worden uitgebreid beschreven in de **algemene toelichtingsnota** bij het RUP. Hierin wordt ook ingegaan op de selectie van de deelgebieden, meer bepaald welke gebieden worden opgenomen en welke deelgebieden niet worden opgenomen (hoofdstuk 5). De algemene juridische toestand en planningscontext worden eveneens beschreven in de algemene toelichtingsnota. In de toelichtingsnota's van de deelgebieden, wordt hier meer in detail op ingegaan. Ook de beschrijving van en de visie op de nieuwe bestemmingszones worden toegelicht in deze afzonderlijke toelichtingsnota's. Specifiek met betrekking tot landbouw, wordt in hoofdstuk 12 beschreven op welke manier de planologische compensatie van het Herbevestigd Agrarisch Gebied gebeurt. In hoofdstuk 13 wordt de impact van

de herbestemming door het RUP Groen op het landbouwgebruik beschreven. Hier worden eveneens de conclusies uit het LER toegelicht.

In de **scopingsnota** wordt een overzicht gegeven van de inspraakreacties en adviezen tijdens de raadpleging volgend op de goedkeuring van de startnota en de adviezen n.a.v. de plenaire vergadering. In deze nota is beschreven hoe is omgegaan met de reacties betreffende het onderzoek naar de milieu-impact of de impact op landbouw. In de scopingsnota wordt ook beschreven hoe de impact op het landbouwgebruik werd onderzocht. Vervolgens wordt ook de toets aan de ruimtelijke veiligheidsrapportering en de milieueffecten beschreven.

In de **procesnota** wordt een overzicht gegeven van het overleg dat is voorafgegaan aan elke procedurele stap naar de goedkeuring van het RUP Groen en welke wijzigingen telkens zijn doorgevoerd.

Alle zaken die in bovenvermelde nota's zijn beschreven worden hier niet herhaald. In de voorliggende **nota flankerend landbouwbeleid** worden de maatregelen toegelicht die Stad Gent neemt om de impact van RUP Groen op de landbouw te verzachten. Ook de achtergrond en ontstaansredenen van het flankerend landbouwbeleid worden toegelicht.

1.5. Flankerend landbouwbeleid op maat

Er werd een flankerend landbouwbeleid op maat uitgewerkt. **Het flankerend landbouwbeleid bestaat uit diverse uiteenlopende maatregelen. Afhankelijk van welke type landbouwer, welk type gebruik en welk type verwervingsprocedure wordt een andere maatregel toegepast.**

Bij de bespreking van elke maatregel wordt in deze nota verduidelijkt wie hiervoor in aanmerking komt. Je vindt dit overzicht ook terug in de overzichtstabel achteraan in deze nota (tabel 3).

2. Flankerende landbouwmaatregelen

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de aanpak voor het flankerend landbouwbeleid bij realisatie van het RUP Groen. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt welke flankerende maatregelen van toepassing zijn op basis van een aantal kenmerken (type landbouwer, gebruikssituatie percelen, realisatiestrategie binnen RUP Groen). Afhankelijk van de situatie geldt namelijk een andere aanpak. Tabel 3 geeft voor elke situatie weer welke flankerende maatregelen mogelijk zijn. Hieronder wordt eerst toegelicht op basis van welke kenmerken een onderscheid gemaakt wordt voor het flankerend landbouwbeleid. Vervolgens worden de flankerende maatregelen uitgelegd.

2.1. Criteria die bepalen welke maatregelen van het flankerend landbouwbeleid van toepassing zijn

De mogelijke flankerende landbouwmaatregelen zijn afhankelijk van volgende criteria:

- **type landbouwer:** landbouwer in hoofdberoep, landbouwer in bijberoep, gepensioneerde landbouwer, hobbylandbouwer. De definitie van deze begrippen en de situatie in RUP Groen wordt omschreven in de volgende paragrafen.
- **gebruikssituatie percelen:** eigendom, pacht, gebruik zonder pachtrechten. De betekenis van deze begrippen en de situatie in RUP Groen wordt toegelicht in de volgende paragrafen.
- **realisatiestrategie binnen RUP Groen:** verwerving door Stad Gent op basis van het onteigeningsplan, verwerving door Stad Gent via een recht van voorkoop, verwerving door een erkende natuurvereniging. De realisatiestrategie is beschreven in hoofdstuk 16 van de algemene toelichtingsnota van het RUP Groen. Per deelgebied wordt de realisatiestrategie beschreven in de afzonderlijke toelichtingsnota's.

2.2. Definities gehanteerd in flankerend landbouwbeleid

2.2.1. Wie zijn landbouwers in hoofdberoep

Het flankerend landbouwbeleid voor RUP Groen focust voornamelijk op landbouwers in hoofdberoep. Dit is analoog aan de aanpak voor flankerend landbouwbeleid in processen op Vlaams niveau. Binnen het flankerend landbouwbeleid van RUP Groen wordt volgende definitie gebruikt voor **landbouwers in hoofdberoep**:

- een natuurlijk persoon die op zelfstandige basis een landbouwbedrijf exploiteert, meer dan 50% van de arbeidstijd aan een landbouwactiviteit spendeert en zijn netto belastbaar inkomen voor meer dan 50% haalt uit de land- en/of tuinbouw, of;
- een natuurlijk persoon die als zelfstandig helper bij een landbouwer werkt, die meer dan 50% van zijn arbeidstijd aan een landbouwactiviteit spendeert en zijn netto belastbaar inkomen voor meer dan 50% haalt uit de land- en/of tuinbouw, of;
- een rechtspersoon die als hoofdactiviteit en als doel het uitbaten van een landbouwbedrijf heeft en die minstens één zaakvoerder of één gedelegeerd bestuurder heeft die meer dan 50% van zijn arbeidstijd aan een landbouwactiviteit spendeert en zijn netto belastbaar inkomen voor meer dan 50% haalt uit de land- en/of tuinbouw.

In het kader van het flankerend beleid zijn de niet-beroepsmatige bedrijven nog verder onderverdeeld als volgt:

- **gepensioneerde landbouwers:** landbouwers > / =67 jaar, zij ontvangen reeds een pensioen, maar hun inkomen (en hun dagbesteding) wordt vaak nog bepaald door landbouwactiviteiten
- **landbouwers in bijberoep:** het gezinsinkomen is slechts gedeeltelijk (voor < 50%) afhankelijk van landbouwactiviteiten
- **hobbylandbouwers:** het gezinsinkomen is amper afhankelijk van landbouwactiviteiten

Binnen het agrarisch areaal zijn er ook **loonwerkers** actief. Loonwerk is niet gebonden aan specifieke gronden en wordt beschouwd als een para-agrarische activiteit. Omwille van deze redenen komen loonwerkers (als hoofdactiviteit) niet in aanmerking voor flankerende landbouwmaatregelen.

Tabel 1 hieronder geeft een indicatie van hoeveel landbouwers er van elk type zijn binnen RUP Groen. Om dit onderscheid te kunnen maken, is gebruik gemaakt van de gegevens over de samenstelling van het gezinsinkomen in het LER, aangevuld met gegevens bekomen tijdens de zitdagen van het najaar 2017. Er zijn 16 landbouwers in hoofdberoep, 4 landbouwers in bijberoep, 3 gepensioneerde landbouwers en 7 hobbylandbouwers. Bij de gepensioneerde landbouwers werd in de bevraging in kader van het LER steeds nagegaan of er een opvolger is die het bedrijf zal verder zetten. Voor één van de gepensioneerde landbouwers is de opvolgingssituatie niet gekend, de andere twee verklaren een opvolger (landbouwer in bijberoep) te hebben. Uiteraard kan het type landbouwer evolueren in de tijd. Bij de uitvoering van de flankerende maatregelen zal rekening gehouden worden met de situatie op het moment van uitvoering.

Tabel 1. Aantal landbouwers per type en per deelgebied van RUP Groen

Deelgebied	(rechts)personen met een landbouwnummer	Landbouwers in hoofdberoep	Niet professionele landbouwers			Ongekend
			Gepensioneerde landbouwers	Landbouwers in bijberoep	Hobbylandbouwers	
Rosdambeekvallei	7	2	0	1	3	1
Oude Bareel	3	1	1	0	0	1
Slotendries	4	1	1	2	0	0
Assels	8	3	0	1	3	1
Drie Leien	1	1	0	0	0	0
Keuzemeersen	6	5	1	0	0	0
Leieoever	3	3	0	0	0	0
Rijvissche	3	2	0	0	1	0
TOTAAL*	33	16	3	4	7	3

(*Eén landbouwer werkt in drie deelgebieden van RUP Groen, een andere in twee deelgebieden. Zij zijn bij het totaal slechts één keer meegerekend. De cijfers kunnen dus niet als een optelsom bekeken worden)

2.2.2. Gebruikssituatie percelen: eigendom, pacht of gebruik zonder pachtrechten

Ook de eigendoms- of pachtsituatie bepaalt mee de impact van de uitvoering van het RUP Groen op het landbouwbedrijf. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- a. Een landbouwer die eigenaar is:** De landbouwer heeft het eigendomsrecht van de grond.
- b. Een landbouwer die pachter is:** Een landbouwer is pachter wanneer voldaan is aan de voorwaarden van de pachtwet. In dat geval geniet de landbouwer bescherming van de pachtwet.
- c. Gebruik zonder pachtrechten:** Er is sprake van gebruik zonder pachtrechten, wanneer een landbouwer een perceel bijvoorbeeld gebruikt in seizoenpacht, met gratis bruikleen of 'louter gedogen' gebruik.

In de tabel hieronder wordt een indicatie gegeven van de vermoedelijke gebruikssituatie voor de landbouwpercelen in RUP Groen. Deze gegevens zijn gebaseerd op informatie over eigendom die Stad Gent ter beschikking heeft, de bevraging in kader van het LER en informatie uit de zitdagen van september 2017. De drie landbouwers die geen interview wensten te geven bij de opmaak van het

LER, zijn niet opgenomen in deze tabel. Ook voor de gebruikssituatie geldt dat dit kan veranderen doorheen de tijd. Bij uitvoering van het flankerend landbouwbeleid is het aan de landbouwer om te bewijzen welke gebruiksrechten hij/zij heeft op de gronden.

Tabel 2. Vermoedelijk aantal landbouwers per gebruikssituatie van de percelen met agrarisch gebruik

AANTAL	Totaal *	Eigenaars	Pachters	Gebruikers zonder pachtrechten
Landbouwer in hoofdberoep	16	3	12	5
Landbouwer in bijberoep	4	4	2	0
Gepensioneerde landbouwer	3	1	2	0
Hobbylandbouwer	7	7	0	0
ongekend	3	?	?	?

(* Sommige landbouwers zijn eigenaar van een perceel en pachter van een ander perceel. Andere landbouwers zijn pachter van een perceel en gebruiker zonder pachtrechten van een ander perceel. Dit kan dus niet als een optelsom bekeken worden.)

2.3. Mogelijke flankerende landbouwmaatregelen

De verschillende flankerende landbouwmaatregelen die opgenomen zijn in het flankerend landbouwbeleid RUP Groen zijn:

- **gefaseerde aankoop**
- **gefaseerde uitvoering met bruikleenovereenkomst** voor 2 tot 4 jaar
 - met voorwaarden (vb: geen gebruik pesticiden of kunstmest, beperkt aantal dieren en beweidingsperiode)
 - zonder voorwaarden (met behoud huidig gebruik) – vb. behoud van grasland
- aanbieden **gronden ter vervanging van de verloren percelen**:
 - **ruilgrond in bruikleen** bij verwerving door Stad Gent via onteigening of recht van voorkoop
 - **pachtruil** voor pachters van OCMW-gronden binnen de contouren van RUP Groen
 - **gronden in bruikleen via een open oproep** voor gebieden waar een erkende natuurvereniging in der minne verwerft
- **natuurbeheer door getroffen landbouwer**: Voor gronden waar een erkende natuurvereniging verwerft, wordt aan de gebruiker ook telkens het beheer van de gronden aangeboden, indien de vooropgestelde inrichting dit toelaat. De afspraken hierrond zijn opgenomen in een afsprakenkader tussen Stad Gent en Natuurpunt dat ook toegevoegd is als bijlage aan deze nota.

Tabel 3 geeft aan in welke situatie (combinatie van kenmerken) welke flankerende maatregelen gelden. Hieronder wordt voor elk van deze maatregelen toegelicht wat dit concreet inhoudt.

De Stad Gent is zich ervan bewust dat het RUP Groen een extra grote impact heeft op de bedrijfsvoering van een aantal specifieke bedrijven. Naast de voormelde uitgewerkte flankerende maatregelen is de Stad dan ook bereid mee te denken en te begeleiden bij het nemen van bijkomende maatregelen die een duurzame verderzetting van deze bedrijven verzekeren.

2.3.1. Gefaseerde aankoop

Een eerste flankerende maatregel is dat de aankopen van percelen die nodig zijn om een bestemming te realiseren verspreid worden in de tijd. Door deze gefaseerde aankoop kunnen sommige landbouwers hun perceel nog een tijd gebruiken of hebben ze tijd om elders andere landbouwgronden te zoeken om nadien te gebruiken.

Aangezien de Stad de budgetten om gronden aan te kopen, zal spreiden, zal er in de feiten een gefaseerde aankoop zijn. Voor gebieden waar de Stad een onteigeningsplan koppelt aan het RUP is het vanuit behoorlijk bestuur echter wel aangewezen binnen een beperkte periode over te gaan tot aankoop van percelen binnen het onteigeningsplan. Bovendien is de Stad, overeenkomstig het nieuw onteigeningsdecreet, er wettelijk toe gehouden een minnelijk voorstel te doen voor de definitieve aanvaarding van het onteigeningsplan.

Voor gebieden waar een recht van voorkoop ingesteld is, kan de Stad enkel overgaan tot aankoop wanneer de eigenaar zelf beslist om te verkopen. Het recht van voorkoop wordt ingesteld voor een periode van 15 jaar. Ook hier is dus sprake van een gefaseerde aankoop in functie van de opportuniteit om aan te kopen.

Voor de gebieden waar een erkende natuurvereniging gaat aankopen, zullen de aankopen ook gespreid in de tijd plaats vinden. Ook een natuurvereniging is immers afhankelijk van de opportuniteit van een eigenaar die wil verkopen en heeft bovendien niet de middelen om alle gronden in één keer aan te kopen. Dergelijke grootschalige verwervingen zullen dus gespreid worden over de middellange tot lange termijn.

2.3.2. Onmiddellijke aankoop met gefaseerde uitvoering

De deelgebieden die de Stad Gent realiseert en waarvoor een onteigeningsplan opgemaakt is, zullen op korte termijn worden verworven via een minnelijke aankoop of gerechtelijke onteigening. Voor de percelen die in der minne zullen worden aangekocht, is een tweede flankerende maatregel dat de zittende landbouwers tussen het moment van aankoop en de start van de inrichting het huidig gebruik tijdelijk kunnen blijven verderzetten. Hiervoor zal een bruikleenovereenkomst ten kosteloze titel worden afgesloten met de zittende landbouwers van minimum twee jaar en maximum vier jaar. Voor landbouwers in hoofdberoep of bijberoep en voor gepensioneerde landbouwers geldt een gebruik zonder voorwaarden (met behoud van huidig gebruik, dus bijvoorbeeld geen graslanden scheuren). Voor hobbylandbouwers kunnen bijkomende voorwaarden opgelegd worden, zoals verbod op gebruik van kunstmest, verbod op gebruik van pesticiden, beperkt aantal grootvee-eenheden op de weide (2GVE/ha) en beweidingsperiode.

Erkende natuurverenigingen zijn na aankoop gebonden aan termijnen waarbinnen de realisatie van het vooropgestelde natuurbeheersplan moet gerealiseerd worden. In de regel is dit 2 jaar na aankoop van de gronden. Ze kunnen dus tot maximum 2 jaar tijd geven aan de zittende landbouwer om met een bruikleenovereenkomst het perceel te blijven gebruiken vooraleer over te gaan tot uitvoering. Nadien kunnen wel nog afspraken gemaakt worden tussen de landbouwer en de natuurvereniging over het natuurbeheer van de gronden (zie verder).

2.3.3. Gronden ter vervanging van de verloren percelen

Bovenop de bovenstaande maatregelen kiest Stad Gent ervoor om **landbouwers in hoofdberoep** die gronden verliezen ten gevolge van het RUP Groen, nieuwe gronden ter beschikking te stellen. Voor deze derde flankerende maatregel put Stad Gent uit de **pachtvrije landbouwgronden van Groep Gent** (Stad Gent en OCMW Gent). Er wordt in de mate van het mogelijke gezocht naar gronden met eenzelfde gebruikskwaliteit op vlak van bodemkwaliteit, afstand tot de bedrijfszetel en aaneengeslotenheid van percelen. Indien geen gelijkwaardige gronden kunnen aangeboden worden, zal dit in rekening gebracht worden in de oppervlakte die als vervanggrond aangeboden wordt. Er is dus **niet noodzakelijk een 1 op 1 ruil**. Indien de vervanggronden slechter gelegen zijn of een slechtere kwaliteit hebben, kan een grotere oppervlakte aangeboden worden. Indien de vervanggronden beter gelegen zijn of een betere kwaliteit hebben, kan een kleinere oppervlakte aangeboden worden.

De concrete uitvoering van deze maatregel is afhankelijk van de realisatiestrategie (onteigening of recht van voorkoop door Stad Gent of verwerving door een erkende natuurvereniging) en de eigenaar van de oorspronkelijke gronden (OCMW of private eigenaar). Er is bovendien een **voorrang**

van uitvoering, waarbij eerst de ruilgronden voor onteigende gronden zullen toegekend worden, vervolgens zal de pachtruil voltrokken worden. Nadien wordt de ruilgrond in bruikleen in het kader recht van voorkoop en de bruikleen via een open oproep gerealiseerd. Zowel voor realisatiestrategie recht van voorkoop als voor de verwerving door een erkende natuurvereniging (en dus de open oproep) is de timing (en dus ook de volgorde) vooral afhankelijk van de timing van de verkoop van de betrokken percelen.

- **Ruilgrond in bruikleen bij onteigening door Stad Gent:**
Voor de gronden in RUP Groen die Stad Gent verwerft in het kader van een onteigeningsplan, is de Stad bereid om ruilgronden te voorzien uit de beschikbare pachtvrije gronden van Groep Gent. De gronden worden beschikbaar gesteld via een **bruikleenovereenkomst ten kosteloze titel van 27 jaar of tot de betrokken landbouwer de pensioenleeftijd bereikt** (indien dit sneller is dan de maximumduur van 27 jaar). Er wordt samen met de landbouwer bekeken welke gronden hier best voor in aanmerking komen. Deze flankerende maatregel van ruilgrond wordt aangeboden tijdens de fase van minnelijke verwerving als alternatief voor de uitwinningsvergoeding waar de landbouwer recht op heeft bij onteigening. Dit impliceert dat de landbouwer afstand doet van de wettelijke uitwinningsvergoeding ten gevolge van de onteigening, behoudens een nog eventuele schadevergoeding zoals bv. verlies aan infrastructuur, ten gevolge van de herlocalisatie. Op het moment dat wordt overgegaan tot gerechtelijke onteigening vervalt dit extra initiatief. De onteigenende instantie wordt dan krachtens het vonnis onmiddellijk in het bezit gesteld van de gronden, waarbij enkel de wettelijk verplichte vergoedingen worden betaald. Deze werkwijze wordt eveneens gehanteerd binnen het Vlaams flankerend landbouwbeleid.
- **Pachtruil:** Indien de betrokken gronden gepacht worden van OCMW Gent heeft de landbouwer recht op een pachtruil. Dit betekent dat OCMW Gent andere gronden aanbiedt in ruil voor de verloren gronden. Op de nieuwe gronden zal de landbouwer opnieuw een **pachtcontract** krijgen, vergelijkbaar met het pachtcontract op de oorspronkelijke percelen. Er wordt samen met de landbouwer bekeken welke gronden hier best voor in aanmerking komen.
- **Ruilgrond in bruikleen bij recht van voorkoop door Stad Gent:** Indien Stad Gent gronden verwerft via recht van voorkoop bestaat voor de Stad de mogelijkheid om de pachtovereenkomst op te zeggen bij het verstrijken van elke pachtperiode in het kader van algemeen belang of met onderlinge toestemming mits betaling van een uitwinningsvergoeding. Ook in dit geval zal de Stad als alternatief voor de uitwinningsvergoeding ruilgronden voorzien uit de beschikbare pachtvrije gronden van Groep Gent. De gronden worden beschikbaar gesteld via een **bruikleenovereenkomst ten kosteloze titel van 27 jaar of tot de betrokken landbouwer de pensioenleeftijd bereikt** (indien dit sneller is dan de maximumduur van 27 jaar). Er wordt samen met de landbouwer bekeken welke gronden hier best voor in aanmerking komen.
- **Gronden in bruikleen via een open oproep:** Voor gebieden waar een erkende natuurvereniging verwerft in uitvoering van het RUP Groen worden landbouwgronden van Groep Gent via een open oproep ingezet als flankerende maatregel. Concreet gaat het over een verkoop tussen 2 partijen (eigenaar en erkende natuurvereniging), waarbij een derde partij (de landbouwer) benadeelde partij is. Stad Gent biedt in dit geval vervangende gronden aan via een **bruikleenovereenkomst ten kosteloze titel van 27 jaar of tot de betrokken landbouwer de pensioenleeftijd bereikt** (indien dit sneller is dan de maximumduur van 27 jaar).

Deze flankerende maatregel wordt ingezet om de realisatie van het RUP Groen vlotter te laten verlopen. Indien de landbouwer ook eigenaar is, beslist hij zelf of hij zijn percelen verkoopt. Indien de landbouwer pachter is, dan beslist hij ook zelf of hij zijn pacht opzegt. Een erkende natuurvereniging zal geen verpachte gronden aankopen aangezien ze dan geen subsidies krijgen. Ondanks de wettelijke bescherming door de pachtwetgeving, doen landbouwers in de praktijk vaak afstand van hun pachtrechten in functie van een goede verstandhouding met de eigenaar/verpachter. Een landbouwer kan bijvoorbeeld ook beslissen om afstand te doen van de gronden in RUP Groen om elders gronden in gebruik te krijgen waarop hij/zij meer gebruiks zekerheid heeft. Vandaar dat een flankerend beleid hier wel degelijk zinvol is.

Werkwijze:

Stad Gent biedt de gronden aan via een open oproep waarbij de verschillende gedupeerde landbouwers zich kunnen kandidaat stellen. Enkel landbouwers die getroffen worden door het RUP Groen komen in aanmerking voor de open oproep. De toewijzing van de gronden zal gebeuren via een puntensysteem. Deze punten zijn bijvoorbeeld afhankelijk van de totale en procentuele oppervlakte gronden die de landbouwer verliest in RUP Groen, nabijheid bedrijfszetel, nabijheid andere gronden, gelijkaardige gebruiksmogelijkheden als verloren gronden (grasland, akkerland, ...). Op die manier wordt voorrang gegeven aan de landbouwers die de grootste impact ondervinden van het RUP Groen. Een selectie criterium, en dus een voorwaarde om in aanmerking te komen voor het gebruik van de gronden van Groep Gent, is dat de landbouwer effectief grond binnen het RUP Groen verloren moet zijn of zal verliezen ten gevolge van de aankoop door een erkende natuurvereniging en nog niet op een andere manier beroep heeft kunnen doen op ruilgrond. Een landbouwer die al gecompenseerd wordt via een pachtruil komt dus niet in aanmerking. De aankoop door een natuurvereniging moet gebeuren ter uitvoering van het RUP Groen, en niet in functie van andere (bovenlokale) projecten, zoals bijvoorbeeld de compensatie voor de spoorwegverbreding of heraanleg van het op- en afrittencomplex E40. De betreffende landbouwer moet binnen een termijn van 2 jaar kunnen bewijzen dat hij grond is verloren ten gevolge van het RUP Groen, zoniet vervalt de overeenkomst met Groep Gent en wordt een nieuwe oproep uitgeschreven om de gronden van Groep Gent uit te geven. Een landbouwer kan dit aantonen door een verkoopsakte of een compromis en het bewijs van pacht opzeg. Een ander selectie criterium is dat het om een landbouwer in hoofdberoep moet gaan die de grond in eigendom of in pachtgebruik had. Landbouwers zonder pachtrechten komen, net zoals bij de toewijzing van ruilgrond, niet in aanmerking voor deze flankerende maatregel.

Voorwaarden bij gebruik van de gronden van de Groep Gent

Zowel bij ruilgrond, voor de landbouwers getroffen in de gebieden waar de Stad zelf verwerft, als bij de ingebrachte gronden via een open oproep, voor de landbouwers getroffen in de gebieden waar een natuurvereniging verwerft, worden een aantal (beperkte) voorwaarden gekoppeld aan het gebruik. Uiteraard moet de landbouwer voldoen aan de vigerende wetgeving. Daarbovenop worden volgende voorwaarden geformuleerd:

- grasland mag niet gescheurd worden
- indien er bomenrijen, houtkanten of andere KLE's aanwezig zijn, moeten deze behouden blijven
- de gronden moeten gebruikt worden i.f.v. land- of tuinbouw.

Specifiek voor de gronden die door Groep Gent extra ingebracht worden, ten voordele van een vlottere verwerving door een natuurvereniging, kiezen we ervoor om, indien nodig, een aantal perceelsgebonden voorwaarden op te leggen. De (beperkte) perceelsgebonden voorwaarden waaraan een landbouwer verplicht moet voldoen zijn afhankelijk van de specifieke context en zullen bijgevolg beschreven worden op maat van de percelen die uitgegeven worden in de open oproep. Dergelijke voorwaarden hebben bijvoorbeeld als doel:

- de buffering ten opzichte van een bos
- het beperken van de afstroming van nutriënten en pesticiden naar een oppervlaktewater
- het beheren van een knotbomenrij

Evaluatie van de bruikleenovereenkomst

Er gebeurt regelmatig een evaluatie. Indien de landbouwer niet voldoet aan de voorwaarden of de pensioenleeftijd heeft bereikt (67 jaar), zal de overeenkomst stopgezet worden. Het betreft bovendien een persoonsgebonden overeenkomst die niet overdraagbaar is op derden.

Voor de grond die uitgegeven wordt via een open oproep, gelden dezelfde voorwaarden en termijnen. Bijkomend volgt na de eerste 2 jaar een evaluatie: de landbouwer moet op dat moment bewijzen dat het landbouwgebruik binnen het RUP Groen-deelgebied effectief gestopt is (met uitzondering van natuurbeheer in opdracht van een natuurvereniging als nieuwe eigenaar). Na 9 jaar volgt opnieuw een evaluatie om na te gaan of aan de voorwaarden voldaan is en/of er een bijsturing nodig is.

2.3.4. Natuurbeheer door getroffen landbouwer

Een laatste flankerende maatregel is dat voor gronden waar een erkende natuurvereniging verwerft, aan de zittende gebruiker steeds het beheer van de gronden aangeboden wordt, indien de vooropgestelde inrichting dit toelaat. Dit is ook de huidige werkwijze wanneer een erkende natuurvereniging zoals Natuurpunt gronden verwerft. Indien de zittende landbouwer beslist om niet in te staan voor het natuurbeheer, zal het beheer eerst aangeboden worden aan de andere landbouwers die getroffen zijn door RUP Groen. De Stad Gent kan hiervoor de erkende natuurvereniging begeleiden in de zoektocht naar een landbouwer die instaat voor het beheer, gezien de Stad een goed overzicht heeft van de getroffen landbouwers.

Door de getroffen landbouwers in te schakelen bij het natuurbeheer en tegelijkertijd ook de kans te geven om andere gronden in volwaardig landbouwgebruik te krijgen, kan deze werkwijze een meerwaarde betekenen voor de betreffende landbouwer.

Het natuurbeheer zal binnen de voorwaarden van de vooropgestelde natuurdoelstellingen zijn (bijvoorbeeld twee maal per jaar maaien, geen bemesting). De praktische afspraken rond natuurbeheer door de getroffen landbouwers zijn opgenomen in een afsprakenkader tussen Stad Gent en Natuurpunt dat ook toegevoegd is als bijlage aan deze nota (zie bijlage 2).

Tabel 3. Overzicht van de mogelijke maatregelen van het flankerend landbouwbeleid

	Landbouwer = eigenaar	Landbouwer = pachter	Landbouwer = gebruiker zonder pachtrechten
Landbouwer in hoofdberoep	<ul style="list-style-type: none"> - Gefaseerde aankoop (m.u.v. gronden binnen onteigeningsplan) - Gefaseerde uitvoering met bruikleenovereenkomst voor 2 tot 4 jaar zonder voorwaarden (met behoud van huidig gebruik) – geldig bij elke realisatiestrategie - Pachtruil (voor pachters van OCMW gronden binnen contouren RUP Groen) - Ruilgrond in bruikleen (bij onteigening¹ en bij recht van voorkoop) - Gronden in bruikleen via open oproep (in gebieden waar erkende natuurverenigingen verwerven – voor andere dan OCMW gronden) - Natuurbeheer door getroffen landbouwer mogelijk (in gebieden waar erkende natuurverenigingen verwerven) 		<ul style="list-style-type: none"> - Gefaseerde aankoop (m.u.v. gronden binnen onteigeningsplan) - Gefaseerde uitvoering met bruikleenovereenkomst voor 2 tot 4 jaar zonder voorwaarden (met behoud van huidig gebruik) - Natuurbeheer door getroffen landbouwer mogelijk (in gebieden waar erkende natuurverenigingen verwerven)
Landbouwer in bijberoep Gepensioneerde landbouwer bewerkt gronden zelf en >67 jaar	<ul style="list-style-type: none"> - Gefaseerde aankoop (m.u.v. gronden binnen onteigeningsplan) - Gefaseerde uitvoering met bruikleenovereenkomst voor 2 tot 4 jaar <i>zonder</i> voorwaarden (met behoud huidig gebruik) – geldig bij elke realisatiestrategie - Natuurbeheer door getroffen landbouwer mogelijk (in gebieden waar erkende natuurverenigingen verwerven) 		
Hobbylandbouwer	<ul style="list-style-type: none"> - Gefaseerde aankoop (m.u.v. gronden binnen onteigeningsplan) - Gefaseerde uitvoering met bruikleenovereenkomst voor 2 tot 4 jaar <i>met</i> voorwaarden (vb. geen gebruik pesticiden of kunstmest, beperkt aantal dieren en beweidingsperiode) – geldig bij elke realisatiestrategie 		

¹ De flankerende maatregel van ruilgrond wordt aangeboden als alternatief voor de uitwinningvergoeding waar de landbouwer recht op heeft bij onteigening. Ruilgrond wordt enkel ingezet bij minnelijke verwerving, bij gerechtelijke onteigening is dit niet meer mogelijk, in dat geval is er een financiële compensatie voor het verlies aan grond.

3. Bijlagen

Bijlage 1. Landbouweffectenrapport

Dit Landbouweffectenrapport (LER) werd in 2018 opgemaakt door VLM in opdracht van Stad Gent om de impact van RUP Groen op landbouw in kaart te brengen. Opgelet, de kaarten die opgenomen zijn in het LER zijn gebaseerd op de contouren van het Voorontwerp RUP groen. In het Ontwerp RUP Groen zoals het nu voorligt zijn de contouren gedeeltelijk aangepast (zie Procesnota).

Bijlage 2. Afsprakenkader natuurbeheer



Vlaanderen
is open ruimte

Landbouweffectenrapport **RUP Groen - stad Gent**

Eindrapport
VLM Regio West - 30 mei 2018

VLAAMSE
LAND
MAATSCHAPPIJ

VLM.be



Landbouweffectenrapport **RUP Groen - stad Gent**

COLOFON

Vlaamse Landmaatschappij, Regio West
Afdeling West-Vlaanderen
Vestiging Brugge
Velodroomstraat 28 - 8200 Brugge
050 45 81 00 - www.vlm.be - info@vlm.be

Eindredactie:
Els Goethals, els.goethals@vlm.be

Cover rapport:
Drongen, VLM 2018

Datum rapport:
30 mei 2018

Status/revisie:
Eindrapport

LANDBOUWEEFFECTEN- RAPPORT

RUP Groen – stad Gent

30.05.2018

INHOUD

1	Inleiding.....	3	
	1.1 Kader en doel van het LER		3
	1.2 Methodiek en gegevens		3
	1.3 Situering van het studiegebied		4
2	Juridisch en beleidskader.....	5	
	2.1 Landbouwbeleid		5
	2.2 Ruimtelijke ordening		6
	2.3 Maatregelen ter bescherming van natuur en landschap		6
	2.4 Maatregelen ter bescherming van bodem en water		6
3	Beschrijving van de perceelskenmerken in het gebied.....	8	
	3.1 Bodemgeschiktheid		8
	3.2 Bodemgebruik		9
	3.3 Perceelsgrootte		9
	3.4 Afstand percelen tot bedrijfszetel		9
	3.5 Eigendomssituatie		10
4	Beschrijving van de gebruikers in het gebied	11	
	4.1 Bedrijfstypes		12
	4.2 Economische omvang en inkomen uit land-en tuinbouw		12
	4.3 Leeftijd van bedrijfsleiders en opvolging		14
	4.4 Toekomstplannen van de bedrijven		14
	4.5 Ruwvoederbalans		15
	4.6 Mestbalans		16
5	Effectenbeschrijving.....	17	
	5.1 Effecten op de landbouwsector		17
	5.2 Effecten op de betrokken bedrijven		18
6	Remediërende maatregelen	22	
	6.1 Voorstellen vanuit de landbouwers		22
	6.2 Voorstellen mogelijke instrumenten		23
7	Besluit.....	25	

Bijlage: enquêteformulier

Kaart 1a en 1b: gebruik 2018 en aanduiding huiskavels

Kaart 2a en 2b: leeftijd landbouwer

Kaart 3a en 3b: opvolging bedrijf

Kaart 4a en 4b: percelen ingekleurd per klasse absolute inbreng per bedrijf

Kaart 5a en 5b: percelen ingekleurd per klasse relatieve inbreng per bedrijf

Kaart 6a en 6b: percelen ingekleurd per categorie bedrijf

1 INLEIDING

1.1 KADER EN DOEL VAN HET LER

Het stadsbestuur van Gent maakt een thematisch ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) op, het RUP Groen. Dit RUP wil de bestaande groengebieden in Gent planologisch beschermen en nieuwe ontwikkelingen als bosuitbreiding, natuurontwikkeling of parken mogelijk maken. Het past ook in de doelstelling van Gent om een klimaatneutrale stad te worden. Dat kan zo'n 140 hectare extra groen opleveren en zo'n 255 ha bestaand groen kan beschermd worden.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de startnota en de procesnota van dit RUP goedgekeurd op 31 augustus 2017.

Voor de impact van het project voor de landbouw in kaart te brengen werd aan de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) de opdracht gegeven om een landbouweffectenrapport (LER) op te maken met inbegrip van een voorstel van mogelijks te nemen flankerende maatregelen.

Doelstelling van het LER:

- informatie verschaffen aan de landbouwers over het project;
- in kaart brengen van het effect op landbouw op sector -en bedrijfsniveau;
- een overzicht geven van de gevraagde remediërende maatregelen van de betrokken landbouwers;
- dienen als informatiebron bij de verdere realisatie van het project.

1.2 METHODIEK EN GEGEVENS

Het LER-rapport geeft een algemene beschrijving op beleidsmatig, fysisch en landbouwkundig vlak van het kader waarin de landbouwers werken. Er wordt een globale inschatting gemaakt van het effect van het gemeentelijk RUP op de landbouw, de remediërende maatregelen worden gegeven, met de mogelijkheden voor de organisatie van een flankerend beleid. Deze voorstellen zijn gebaseerd op de mogelijkheden die het bestaande juridisch kader te bieden heeft en op de wensen van de betrokken landbouwers.

De basis van deze studie is gevormd door gegevens die de VLM verzamelt in het kader van het meststoffendecreet aangevuld met gegevens uit de landbouwbevraging waar de landbouwers op vrijwillige basis hebben aan meegewerkt.

De gegevens van VLM die voor deze studie zijn gebruikt, zijn:

- de registratie van de gebruikspcelen voor het productiejaar 2017 (perceelsgegevens);
- de aangifte van de diergegevens voor het productiejaar 2016 (bedrijfsgegevens).

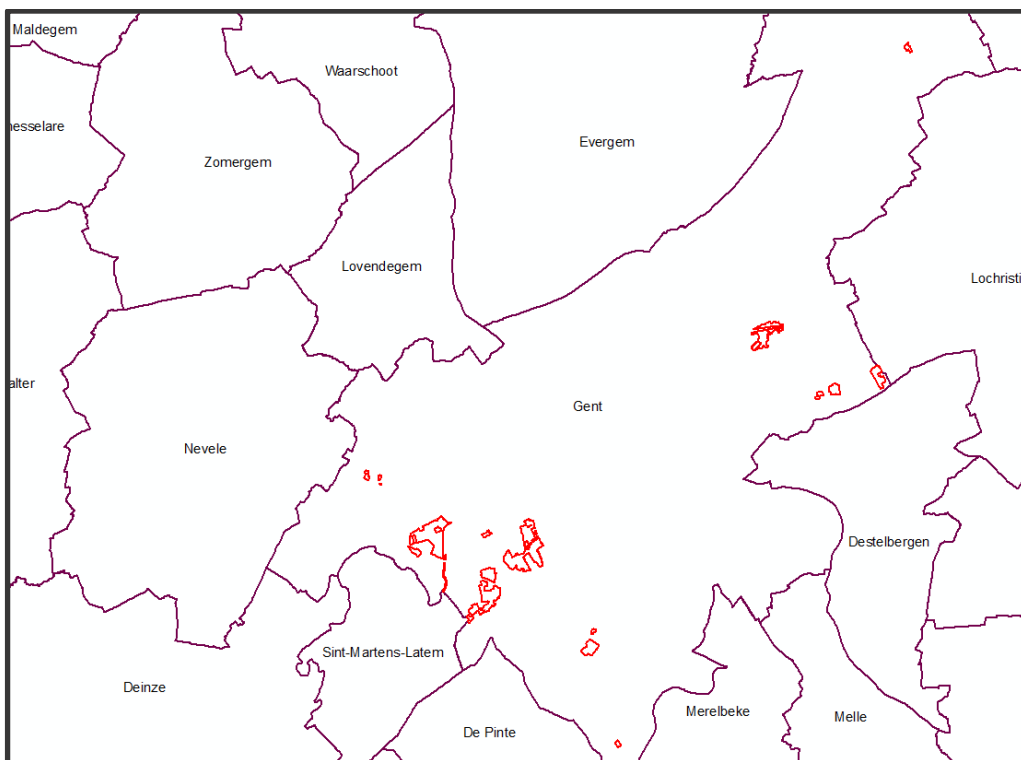
Ter voorbereiding van een vrijwillige enquête van de betrokken landbouwers werd er een vragenlijst opgesteld, die werd voorgelegd aan de opdrachtgever.

Om een beeld te krijgen op de bedrijven die rechtstreeks betrokken zijn bij het project werd een selectie gemaakt waarbij 41 landbouwers uitgenodigd werden om deel te nemen aan een bevraging. De landbouwers konden op vrijwillige basis meewerken aan deze enquête. De landbouwers werden telefonisch gecontacteerd voor een afspraak. Bij het bezoek was ook een medewerker van de stad Gent aanwezig om de plannen verder toe te lichten.

1.3 SITUERING VAN HET STUDIEGEBIED

In totaal telt het RUP Groen een 100-tal deelgebieden, vanuit de stad Gent werden 12 deelgebieden aangeduid waar verder onderzoek gevraagd werd naar de impact van de afbakening op de aanwezige landbouw.

De 12 te onderzoeken deelgebieden zijn: Maalgaver, Slotendries, Marcel Herpelinckstraat, Oude Bareel, Hondelee, Rijvissche, Keuze, Rosdambeekvallei, Drie Leien, Leieoever, Assels en Halewijn, zie ook figuur 1. Verder in de tekst worden de 12 deelgebieden ook het studiegebied genoemd.



Figuur 1: aanduiding van de te onderzoeken deelgebieden (rode lijnen) op het grondgebied van Gent

2 JURIDISCH EN BELEIDSKADER

Vlaamse land- en tuinbouwers werken in een steeds veranderende omgeving. De bedrijfsvoering van de landbouwers wordt door talloze wetgevingen beïnvloed: het landbouw- en plattelandsbeleid, het beleid inzake ruimtelijke ordening, het fiscaal beleid, het sanitair beleid, de mestwetgeving, de natuurwetgeving, ... In dit deel wordt een overzicht gegeven van het juridisch en beleidskader relevant voor landbouw en het effect ervan op landbouw bij realisatie van het project.

Volgende onderdelen worden besproken:

- het landbouwbeleid;
- beleid ruimtelijke ordening;
- beschermingsmaatregelen vanuit natuur en landschap;
- beschermingsmaatregelen vanuit bodem en water.

2.1 LANDBOUWBELEID

Het landbouwbeleid is geregeld op Europees niveau door het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid van de Europese Unie. Het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid is erop gericht landbouwers een redelijke levensstandaard te bieden, de consument tegen een eerlijke prijs te voorzien van kwaliteitsvoedsel en ons landelijk erfgoed in stand te houden.

Vanaf 2015 is het hervormde landbouwbeleid in voege gegaan.

De toeslagrechten zijn vervangen door nieuwe betalingsrechten. Deze betalingsrechten geven niet langer recht op een jaarlijks bedrag maar op een basisbetaling en één of meerdere gerelateerde betalingen. Lidstaten krijgen enige vrijheid om de waarde van die betalingen te bepalen, maar worden ook verplicht om de verschillen in waarde tussen individuele betalingsrechten tenminste te verkleinen door de hoogste en laagste bedragen gradueel naar elkaar toe te laten evolueren, en om de grootte van de jaarlijkse betalingen per bedrijf boven een bepaalde drempel af te romen.

De betaling van directe steun blijft verbonden met het respecteren van randvoorwaarden en door de invoering van een vergroeningsbetaling wordt een aanzienlijk deel van de directe steun gebruikt als beloning voor landbouwers die publieke milieudiensten leveren. Gekoppelde steun blijft mogelijk voor een vastgelegde lijst van sectoren (in Vlaanderen: behoud zoogkoeienpremie en een nieuwe kalverpremie).

Tot slot wordt de doelgerichtheid van directe steun verhoogd door ervoor te zorgen dat de directe steun bij de “actieve landbouwer” terecht komt. Om te bepalen wie als actieve landbouwers wordt beschouwd, is een bindende negatieve lijst opgesteld.

De vergroeningspremie is een belangrijke vernieuwing binnen de hervorming van de directe steun.

Landbouwers die een basisbetaling ontvangen, zijn in regel verplicht om bepaalde klimaat- en milieuvriendelijke landbouwmethoden, de zogenaamde vergroeningsmaatregelen, toe te passen. Ze krijgen de vergroeningspremie dan als compensatie voor niet-vergoede kosten. Europa voorziet in drie standaard vergroeningsmaatregelen:



1. Het in stand houden van blijvend grasland:

- een absoluut verbod tot scheuren van ecologisch kwetsbaar grasland;
- een algemene verplichting tot behoud van het graslandareaal op niveau van de lidstaten

2. Gewasdiversificatie. Een landbouwer met meer dan 10 ha bouwland moet minimum 2 gewassen verbouwen, vanaf 30 ha zijn 3 gewassen nodig.

3. Behoud van ecologisch aandachtsgebied. Landbouwers met meer dan 15 ha bouwland dienen 5% van het bouwland van het landbouwbedrijf als ecologisch aandachtsgebied aan te houden. Elementen als akkerranden, boszomen, landschapselementen (houtkanten, sloten, etc.) ecologisch braakland, bebost gebied, bufferstroken, vanggewassen en stikstof fixerende gewassen kunnen hiervoor meetellen.

Biologische landbouw is vrijgesteld van de vergroeningsverplichtingen.

2.2 RUIMTELIJKE ORDENING

De verschillende deelgebieden liggen momenteel in agrarisch gebied, landschappelijke waardevol agrarisch gebied, parkgebied of andere bestemmingen binnen de gewestplannen. Verder is er een afbakening van het grootstedelijk gebied Gent geweest waardoor bepaalde percelen een wijziging van bestemming hebben ondergaan. Voor andere percelen werd de bestemming verfijnd in BPA's zoals buffergebied of gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. In de verschillende startnota's, opgemaakt door de dienst stedenbouw en ruimtelijke planning van de stad Gent, zijn voor de verschillende deelgebieden een duidelijke weergave van de bestemmingen gemaakt.

In sommige deelgebieden zijn er delen in herbevestigd agrarisch gebied (totaal 17 ha), compensatie hiervan is noodzakelijk voor die percelen die nog in landbouwgebruik zijn. Binnen het thematisch RUP zijn er reeds voorstellen om deze compensatie uit te voeren door enkele woonuitbreidingsgebieden aan te duiden als agrarisch gebied.

2.3 MAATREGELEN TER BESCHERMING VAN NATUUR EN LANDSCHAP

Binnen het studiegebied zijn geen gebieden aangeduid in VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk).

Het studiegebied overlapt niet met speciale beschermingszones in kader van de natuurwetgeving (Eu Vogel- of Habitatrichtlijn) en er zijn geen zones opgenomen als beschermd landschap.

2.4 MAATREGELEN TER BESCHERMING VAN BODEM EN WATER

Het Mestdecreet is het decreet van 22 december 2006 houdende de bescherming van water tegen de verontreiniging door nitraten uit agrarische bronnen. Het Mestdecreet bepaalt de verplichtingen waaraan

land- en tuinbouwers in Vlaanderen moeten voldoen bij de productie en verwerking van mest, het bemesten van landbouwgrond en het transport en de opslag van meststoffen.

Op 10 juni 2015 keurde het Vlaamse parlement een vernieuwd mestactieplan, MAP5, goed. Het kiest voor een gebiedsgerichte aanpak op bedrijfsniveau. Welk bemestingsregime binnen MAP5 op een perceel geldt, is onder meer afhankelijk van het gebied waarin het perceel gelegen is en welk gewas er wordt geteeld. Het volledige grondgebied van het Vlaamse Gewest is sinds 1 januari 2007 aangeduid als kwetsbaar gebied water. Dit wil zeggen dat nergens meer dan 170 kg stikstof per hectare uit dierlijke mest bemest mag worden. Daarnaast wordt er in MAP5 gewerkt met zogenaamde focusgebieden. Dit zijn gebieden met een slechte waterkwaliteit en bedrijven wiens areaal voor meer dan de helft gelegen is in dit focusgebied worden focusbedrijven en krijgen strengere normen opgelegd. Ook bedrijven met slechte resultaten buiten focusgebied zullen aangeduid worden als focusbedrijf. Anderzijds zullen bedrijven die goed presteren minder strenge normen opgelegd krijgen.

Met het oog op het behoud en de versterking van natuurwaarden legt het Mestdecreet al sinds 2000 een bemestingsverbod op voor landbouwgebruikspcelen die in “kwetsbaar gebied natuur” liggen. Het Mestdecreet bakent kwetsbaar gebied natuur af in de volgende gebieden: De bestemmingen “natuurgebieden”, “natuurontwikkelingsgebieden”, “natuurreservaten” en “bosgebieden” volgens de gewestplannen en de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (GRUP)(ook de groene gewestplanbestemmingen genoemd).

Binnen het studiegebied zijn er geen focusgebieden aangeduid en geen kwetsbaar gebied natuur. De bemestingsbeperkingen die opgelegd worden binnen gebieden natuur gelden enkel voor gebieden aangeduid op de gewestplannen en op gewestelijke RUP's. Voor natuurgebieden aangeduid binnen gemeentelijke of provinciale RUP's worden er geen bemestingsbeperkingen opgelegd.

Ter bescherming van de bodem wordt in het kader van het gemeenschappelijk landbouwbeleid randvoorwaarden opgelegd bij percelen die een hoge erosiegevoeligheid hebben. De beschermingsmaatregelen moeten ervoor zorgen dat betekenisvolle afspoeling van water en bodemdeeltjes van het perceel voorkomen en/of beperkt wordt.

De percelen in het studiegebied zijn niet erosiegevoelig.



3 BESCHRIJVING VAN DE PERCELSKENMERKEN IN HET GEBIED

Hieronder worden de verschillende kenmerken van de percelen binnen het volledig studiegebied beschreven. De totale oppervlakte van de 12 deelgebieden bedraagt 213 ha op het grondgebied van Gent waarvan 129 ha in landbouwgebruik is.

In onderstaande tabel is per onderzocht deelgebied de totale oppervlakte, het aantal gebruikspcelen, oppervlakte landbouwgebruik en het percentage van de oppervlakte in landbouwgebruik weergegeven.

Deelgebied	Oppervlakte (in ha)	Aantal gebruikspcelen	Oppervlakte in landbouwgebruik (ha)	% in landbouwgebruik
Assels	55,5	31	40,9	74
Drie Leien	1,8	1	1,6	91
Halewijn	3,2	1	0,5	16
Hondelee	3,6	2	0,6	17
Keuze	51	26	41,5	81
Leieoever	2,7	5	1,7	63
Maalgaver	10,9	3	4,0	37
Marcel Herpelincstraat	2,2	2	1,3	60
Oude Bareel	8,9	10	4,6	52
Rijvissche	11,7	5	4,8	41
Rosdambeekvallei	40,4	27	18,1	45
Slotendries	21,3	11	9,6	45

Tabel 1: per deelgebied de totale oppervlakte, het aantal gebruikspcelen, oppervlakte landbouwgebruik en het percentage van de oppervlakte in landbouwgebruik (bron: perceelgegevens 2017)

In dit deel worden enkele landbouwkundige perceelskenmerken besproken van de geregistreerde oppervlakte in het studiegebied.

Volgende zaken komen aan bod: bodemgeschiktheid; bodemgebruik; perceelsgrootte; afstand van de percelen tot de bedrijfszetel; eigendomssituatie.

3.1 BODEMGESCHIKTHEID

De bodemgeschiktheid is grotendeels bepaald door een combinatie van textuur en drainageklasse. Op basis hiervan is voor elk bodemtype zijn geschiktheid voor zeven verschillende teeltgroepen (gras, akkerland, extensieve groenteteelt, intensieve groenteteelt, (vollegronds)groenten onder glas, fruitteelt, boomkwekerij) bepaald. Deze parameter is uitgedrukt in vijf klassen, van 'niet geschikt' tot 'zeer geschikt'. Om een uitspraak te kunnen doen over de geschiktheid van de bodems voor landbouw in een gebied, is voor elk bodemtype de bodemgeschiktheid van de meest geschikte teeltgroep weerhouden. Dit betekent dat als een bodemtype zeer

geschikt is voor slechts één van de teelten, het bodemtype als zeer geschikt voor landbouw in het algemeen is beschouwd.

In het studiegebied hebben de percelen verschillende bodemsoorten: 37% zand, 33% zandleem, 16% klei en de rest zijn veengronden of antropogene gronden. De bodemtypes van alle percelen zijn weerhouden als geschikt en zodoende zijn alle gronden geschikt voor landbouwteelten, zowel voor akkerbouw, grasland, ruwvoerders of boomkweek.

3.2 BODEMGEBRUIK

In het studiegebied komen grasland, voedergrassen en akkerbouwteelten voor. Op kaart 1 zijn de percelen ingekleurd volgens het bodemgebruik.

Ruim 62% van de geregistreerde oppervlakte wordt uitgebraat als grasland. Percelen grasland worden per seizoen door de landbouwer in vergelijking met akkerbouwpercelen vaker bezocht, zeker als deze als graasweide zijn uitgebraat omdat landbouwers dan hun dieren vaak dient op te volgen.

Bijna 34% van de geregistreerde oppervlakte zijn akkers, op 2/3 hiervan staat mais, op de rest worden akkerbouwgewassen zoals wintertarwe of aardappelen geteeld.

Verder zijn er 7 percelen (deels of geheel) met bedrijfsgebouwen in het studiegebied gelegen.

3.3 PERCEELSGROOTTE

De gemiddelde perceelsgrootte van de percelen in het studiegebied is ongeveer 1,22 ha. Deze oppervlakte is gebaseerd op de percelen zoals ze geregistreerd zijn bij het Departement Landbouw en Visserij (Dept L&V) in 2017. De gemiddelde perceelsgrootte in Vlaanderen is 1,4 ha.

De gemiddelde oppervlakte van de percelen in het studiegebied ligt iets lager het Vlaamse gemiddelde. Dit wijst op een zekere versnippering van de percelen.

50% van de percelen binnen het gebied zijn kleiner dan 1 ha. 12% van de percelen zijn groter dan 2 ha, deze zijn vooral gelegen in de deelgebieden Assels en Keuze. Een groter perceel is een belangrijke landbouweconomische troef. De voordelen van grotere percelen bestaan uit twee delen: enerzijds zijn er minder kosten per ha als de percelen groter worden (minder wendakkers, makkelijker om te oogsten, ...); anderzijds zijn er meer opbrengsten omwille van de kleinere verliezen aan de randen van het perceel en is er een betere gewascontrole.

3.4 AFSTAND PERCELEN TOT BEDRIJFSZETEL

Het studiegebied is gelegen op het grondgebied van Gent. De bedrijfszetels van de landbouwers die gronden gebruiken in het studiegebied liggen dan ook vooral op het grondgebied van de stad, nl. 30 landbouwers



wonen in Gent. De andere landbouwbedrijven zijn gelegen Destelbergen, Lochristi, Wetteren, Zulte, De Pinte, Lovendegem en Nevele.

Vier landbouwers hebben bedrijfsgebouwen die geheel of deels in het studiegebied gelegen zijn. Door de ligging van de bedrijfszetels zijn er heel wat huiskavels binnen het studiegebied, 31 percelen grenzen rechtstreeks aan de bedrijfsgebouwen.

Een huiskavel zorgt voor een betere en efficiëntere benutting van de beschikbare arbeid en voor vermindering van het brandstofverbruik. De huiskavels zijn ook aangeduid op kaart 1.

De meeste bedrijfszetels bevinden zich binnen een straal van 5 km vogelvlucht van het studiegebied. Om de percelen te bereiken moet er wel een grotere afstand afgelegd worden. Verder liggen de verschillende percelen per landbouwer ook nogal verspreid zodat de landbouwer toch heel wat kilometers moet rijden om zijn percelen te bewerken.

De verst gelegen bedrijfszetel is in vogelvlucht op 18 km gelegen van zijn percelen in het studiegebied.

3.5 EIGENDOMSSITUATIE

De VLM beschikt niet over de gegevens in verband met het eigendomsstatuut van alle percelen.

De verhouding eigendom/pacht in Vlaanderen bedraagt 36/64.

In het studiegebied is ongeveer 28% van de percelen in eigendom en de rest zijn pachtgronden, deze cijfers zijn gegevens beschikbaar door de bevraging bij de landbouwers. Naar Vlaamse normen is het aandeel gronden in eigendom in het studiegebied laag.



4 BESCHRIJVING VAN DE GEBRUIKERS IN HET GEBIED

Binnen de 12 deelgebieden zijn er 124 percelen geregistreerd in het jaar 2017 door 44 landbouwers. Van de 44 gebruikers is er één landbouwer die percelen gebruikt in 2 deelgebieden en één landbouwer die percelen gebruikt in 3 deelgebieden.

In onderstaande tabel is een overzicht per deelgebied van het aantal landbouwers die er percelen gebruiken en de totale oppervlakte aan landbouwgebruik.

Deelgebied	Aantal gebruikers	Oppervlakte in landbouwgebruik (in ha)
Assels	8	40,9
Drie Leien	1	1,6
Halewijn	1	0,5
Hondelee	2	0,6
Keuze	8	41,5
Leieoever	3	1,7
Maalgaver	2	4,0
Marcel Herpelinckstraat	1	1,3
Oude Bareel	3	4,6
Rijvissche	3	4,8
Rosdambeekvallei	8	18,1
Slotendries	4	9,6

Tabel 2: per deelgebied het aantal gebruikers en de geregistreerde oppervlakte (Bron: perceelgegevens 2017)

Van de 44 gebruikers is één Natuurpunt VZW en 2 landbouwers gebruiken de percelen niet op 1 januari. Er werd ervoor gekozen om deze niet te betrekken in het onderzoek en zo werden in kader van deze studie 41 landbouwers gecontacteerd.

Van deze 41 geselecteerde landbouwers zijn er zes landbouwers die niet wensten deel te nemen aan het landbouweffectenrapport. Dus de bedrijfsgegevens van 35 land- en tuinbouwbedrijven zijn nu verder in dit rapport verwerkt.

Tijdens het bedrijfsbezoek werd ook gevraagd of hun individuele gegevens mochten doorgegeven worden aan de opdrachtgever, 33 landbouwers stemden hiermee in. De informatie op bedrijfsniveau, verkregen aan de hand van het gesprek en de vragenlijst, van deze 33 bedrijven werd gebundeld in een afzonderlijk vertrouwelijk rapport met de fiches per bedrijf.

In dit deel worden de kenmerken van de 35 betrokken landbouwbedrijven besproken.

Volgende zaken komen aan bod: - bedrijfstype;

- economische omvang en inkomen uit land- en tuinbouw;
- leeftijd van de bedrijfsleider en opvolging;
- toekomstplannen van het bedrijf;
- ruwvoederbalans;
- mestbalans.

4.1 BEDRIJFSTYPES

Op basis van de aanwezige dieren en teelten op het bedrijf, kent men aan het bedrijf een bedrijfstype toe. Een bedrijf kan meerdere productierichtingen combineren of kan zich in één bepaalde tak specialiseren. De voorkomende productierichting met de grootste economische omvang bepaalt het bedrijfstype.

Ongeveer 50% van de ondervraagde landbouwers hebben als bedrijfstype 'rundvee', zowel gespecialiseerde melkveebedrijven, vleesveebedrijven als gemengde bedrijven zijn aanwezig.

Verder zijn er ook gespecialiseerde tuinbouwbedrijven actief in het gebied naast de traditionele akkerbouwbedrijven. Deze bedrijfstypes zijn allen grondgebonden bedrijven waarvoor de toegankelijkheid van de percelen ook heel belangrijk is.

Er zijn ook nog enkele bedrijven met andere diersoorten zoals varkens, paarden of schapen en andere bedrijven (enkel grond voor hobby). Tabel 3 toont de aantallen per bedrijfstype voor het studiegebied.

Bedrijfstype	Aantal bedrijven	% bedrijven
Gespecialiseerd rundveebedrijf	16	46
Anderen diersoorten	6	17
Akkerbouwbedrijven	4	11
Tuinbouwbedrijven	5	15
Andere	4	11
Totaal	35	100

Tabel 3: gegevens verschillende bedrijfstypes (uitgedrukt in aantallen en in %), Bron: enquête 2017 en eigen berekeningen

4.2 ECONOMISCHE OMVANG EN INKOMEN UIT LAND-EN TUINBOUW

De bedrijven kunnen ook ingedeeld worden op basis van hun economische omvang, berekend aan de hand van bruto standaard saldi. Dat is een maat voor economische omvang en omzet van een landbouwbedrijf. De bruto standaard saldi worden berekend per dier en per ha van een bepaalde teelt. Op basis van het aantal dieren en de oppervlaktes kan dan het gehele saldo per bedrijf berekend worden.

Deze cijfers geven echter alleen de economische omvang weer, het is geen maat voor het arbeidsinkomen per bedrijf. Dat hangt uiteraard af van de toegevoegde waarde die het bedrijf realiseert en van de intrestlasten die het bedrijf draagt.

De bedrijven worden zo in vijf klassen ingedeeld, namelijk van 'klein' tot 'groot'. We zien dat bijna 40% van de bedrijven ingedeeld zijn in de klassen 'vrij groot' en 'groot' en 25% van de oppervlakte in het studiegebied gebruiken. In tabel 4 is de verdeling van de bedrijven weergegeven.

Bedrijfsomvang	Aantal bedrijven	% bedrijven	Opp. in studiegebied (ha)	% opp. in studiegebied
Klein	10	28	13,7	12
Vrij klein	3	9	12,7	11
Matig	9	26	28,8	25
Vrij groot	7	20	19,9	18
Groot	6	17	38,8	34
Totaal	35	100	113,9	100

Tabel 4: gegevens omvang van de bedrijven (uitgedrukt in aantallen en in %) en % oppervlakte gebruikt in studiegebied, Bron: enquête 2017 en eigen berekeningen

Achttien van de 35 bevroegde landbouwers zijn landbouwer in hoofdberoep, op 11 bedrijven is het inkomen uit landbouw zelfs de enige bron van het gezinsinkomen. Verder zijn 8 bedrijfsleiders zijn reeds gepensioneerd.

De gemiddelde bedrijfsoppervlakte van de bedrijven betrokken bij het studiegebied is 38,5 ha. De gemiddelde bedrijfsoppervlakte is hoog in vergelijking met de gemiddelde bedrijfsoppervlakte van 25 ha van de land- en tuinbouwbedrijven in Vlaanderen. Het feit dat overwegend grondgebonden veeteelt en akkerbouw voorkomt in het gebied verklaart de hoge gemiddelde bedrijfsoppervlakte.

Tabel 5 toont de spreiding van de gemiddelde bedrijfsoppervlakte en de hoeveelheid grond die deze bedrijven gebruiken binnen het studiegebied. Het grootste deel van de oppervlakte wordt uitgbaat door bedrijven met een oppervlakte groter dan 40 ha.

Bedrijfsoppervlakte	Aantal bedrijven	% bedrijven	Opp. in studiegebied (ha)
< 10 ha	12	34	19,6
10- 20 ha	4	11	11,3
20 – 40 ha	9	26	26,0
40 – 60 ha	2	6	25,1
> 60 ha	8	23	31,9
Totaal	35	100	113,9

Tabel 5: gegevens verschillende omvang van de bedrijfsoppervlakte (uitgedrukt in aantallen en in %) en oppervlakte in studiegebied, Bron: enquête 2017 en eigen berekeningen

4.3 LEEFTIJD VAN BEDRIJFSLEIDERS EN OPVOLGING

Op basis van de leeftijd van de bedrijfsleider kunnen de bedrijven eveneens ingedeeld worden in klassen. In tabel 6 is een overzicht terug te vinden van het aantal landbouwers per klasse. Indien het bedrijf uitgebaat is onder de vorm van een samenuitbating of een rechtspersoon, is met de leeftijd van de jongste bedrijfsleider rekening gehouden.

Leeftijd bedrijfsleiders	Aantal bedrijven	% bedrijven	Opp. in studiegebied
Jonger dan 40 jaar	5	14	40,2
Tussen 40 en 50 jaar	10	29	22,1
Tussen 50 en 65 jaar	12	34	35,2
Ouder dan 65 jaar	8	23	16,4
Totaal	35	100	113,9

Tabel 6: gegevens leeftijd bedrijfsleiders (uitgedrukt in aantallen en in %) en oppervlakte gebruik , Bron: enquête 2017 en eigen berekeningen

De gemiddelde leeftijd van de bedrijfsleiders met gebruik in het gebied is 54 jaar. Dit evenaart de gemiddelde leeftijd van de Vlaamse landbouwers. De jongste bedrijfsleider is 28 jaar, de oudste is 83 jaar.

De grootste groep van landbouwers is tussen 50 en 65 jaar oud. Dat is vergelijkbaar met andere streken in de provincie Oost-Vlaanderen. Verder zijn er acht landbouwers die reeds de pensioenleeftijd bereikt hebben. Er is echter een vrij grote groep van landbouwers jonger dan 40 jaar (14%), dit is relatief veel. Deze landbouwers bevinden zich in de leeftijdscategorie waarin vaak belangrijke investeringen gedaan zijn of gepland worden. Dat is uiteraard een belangrijk gegeven.

Op kaart 2 zijn de percelen ingekleurd volgens de leeftijdscategorie van de gebruiker.

Van de bedrijfsleiders ouder dan 50 jaar heeft 65% tijdens de enquête meegedeeld hebben dat er opvolging is voor het bedrijf. Bij 6 bedrijven van de groep boven de 50 jaar is er geen opvolging en 1 van bedrijfsleiders weet het nog niet of het bedrijf verdergezet zal worden. Op kaart 3 zijn de percelen ingekleurd volgens de gegevens van bedrijfsopvolging die gekend zijn.

4.4 TOEKOMSTPLANNEN VAN DE BEDRIJVEN

Ruim 80% van de bedrijven hebben in het verleden regelmatig investeringen gedaan, vooral in gebouwen en machines of investeringen in milieuzorg. Bijna helft van de landbouwers hebben de laatste 5 jaar grond aangekocht. Deze investeringen getuigen van een grote dynamiek binnen de land- en tuinbouw en van consolidering of uitbreiding van het bedrijf met het oog op de toekomst.

Aan de bedrijfsleiders werd eveneens gevraagd in welke richting ze willen of denken te evolveren binnen dit en 5 jaar. Zal hun bedrijfsoppervlakte toenemen, hetzelfde blijven of afnemen? De meerderheid van de bedrijven nl. 20 van de 35 geënquêteerde bedrijfsleiders wensen hun bedrijfsoppervlakte te behouden. Vijftien bedrijfsleiders wensen hun huidige bedrijfsoppervlakte nog te vergroten.

80% van de bedrijven heeft tijdens het bedrijfsbezoek meegedeeld om op korte termijn investeringen te doen, deze variëren van het aankopen machines tot het optrekken van nieuwe gebouwen om hun bedrijf te moderniseren of uit te breiden.

Speciale aandacht vragen ook een drietal landbouwers voor hun nevenactiviteit als loonwerker, indien er landbouwgronden verdwijnen zal er ook minder werk zijn voor hen.

Momenteel zijn twee van de landbouwers erkend als biologische landbouwer en doen ook aan thuisverkoop van hun producten. Verder zijn er ook 4 traditionele bedrijven die een deel van hun produkten afzetten via korte keten verkoop. Een landbouwer stelt vandaag al zijn bedrijf open voor bedrijfsbezoeken en wenst in de toekomst verder deze weg in te slaan door te investeren in hoefveterisme. Ook stelt 1 bedrijf een aantal zorgbehoevenden tewerk.

4.5 RUWVOEDERBALANS

Ruwvoerders zijn de gewassen die geteeld worden voor het voederen van herkauwers (rundvee, schapen en geiten) en paarden. Het zijn in de eerste plaats gras, klaver, maïs en voederbieten. Voor een bedrijf met rundvee, schapen, paarden of geiten is het van groot belang om voldoende ruwvoerders te telen. Dat is bedrijfseconomisch immers de meest interessante productiewijze. Om dit te bepalen, wordt de ruwvoederbalans berekend. Eerst wordt op basis van het aantal aanwezige dieren de ruwvoederbehoefte berekend. Dan wordt deze behoefte vergeleken met de totale productie van ruwvoer op bedrijfsniveau.

De resultaten van de berekende ruwvoederbalans is weergegeven in de tabel hieronder.

Ruwvoederbalans	Aantal bedrijven
Evenwicht	8
Overschot	16
Geen behoefte	11
Totaal	35

Tabel 7: aantal bedrijven volgens klassen van berekende ruwvoederbalans, Bron: enquête 2017 en eigen berekeningen

Acht bedrijven hebben een goed evenwicht tussen het aantal dieren en de hoeveelheid geproduceerd ruwvoeder. Deze bedrijven zijn het meest kwetsbaar bij verlies of eventuele beperkingen in gebruik van hun gronden.

16 bedrijven hebben een al dan niet groot overschot aan ruwvoeder en 11 bedrijven hebben geen behoefte aan ruwvoeder aangezien ze geen herkauwers of paarden hebben.

4.6 MESTBALANS

De verhouding tussen de mestproductie en de plaatsingsruimte voor dierlijke mest van de landbouwbedrijven wordt berekend voor stikstof (N) en fosfaat (P2O5) op basis van het aantal dieren, de gronden die ze in gebruik hebben en de geldende bemestingsnorm.

Er wordt enkel gekeken naar de afzet van eigen mest op eigen percelen. Bedrijven die hier een mestoverschot hebben kunnen nog wel een mestbalans in evenwicht hebben indien zij hun overschot aan mest op één van de bovenstaande wijzen kunnen afzetten.

De resultaten van de berekende ruwvoederbalans is weergegeven in de tabel hieronder.

Mestbalans	Aantal bedrijven
Grond tekort	10
Evenwicht	5
Grond op overschot	20
Totaal	35

Tabel 8: aantal bedrijven volgens klassen van berekende mestbalans, Bron: enquête 2017 en eigen berekeningen

Volgens de gegevens in tabel 8 hebben 20 bedrijven in 2016 een mesttekort en dus grond op overschot. Deze bedrijven kunnen nog extra mest van andere landbouwers plaatsen op hun gronden. Tien bedrijven hebben een mestoverschot, dit betekent concreet dat ze de geproduceerde mest van hun dieren niet volledig kunnen plaatsen op de eigen gebruikspcelen. De vijf bedrijven waarvan hun mestbalans dicht tegen het evenwicht aan zit, zijn het meest gevoelig voor mogelijk verlies van gronden.

5 EFFECTENBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk biedt een overzicht van de gevolgen van de voorgestelde plannen van het thematisch RUP Groen van de stad Gent op de landbouwsector en op de individuele bedrijven.

Hierbij wordt rekening gehouden dat op de percelen in de aangeduide deelgebieden geen intensief landbouwgebruik meer mogelijk zal zijn en in sommige gevallen zelfs onteigend zouden kunnen worden voor het realiseren van bossen. Dit kan afgeleid worden uit de beschreven uitvoeringsstrategie in de startnota die goedgekeurd werd op 31/8/2016: voor de deelgebieden binnen het studiegebied wordt voor het grootste deel van de gronden met natuurbestemming aankoopsubsidies verleend aan een erkende natuurorganisatie ; voor de gronden in bosbestemming waar de bestemming nog niet is gerealiseerd, zal de Stad Gent de grond verwerven.

5.1 EFFECTEN OP DE LANDBOUWSECTOR

De totale oppervlakte van de voorgestelde bestemmingswijzigingen in de 12 deelgebieden bedraagt ongeveer 213 ha waarvan 129 ha in effectief landbouwgebruik.

Het verlies aan productieve landbouwgrond ligt voor de landbouwsector heel moeilijk. Iedere ha grond zorgt voor een economische meerwaarde. Een stuk landbouwgrond kan voor de landbouwsector meerdere functies hebben, zoals

- zorgen voor inkomen bij bv. teelt en verkoop van akkerbouwgewassen, fruit
- zorgen voor input voor andere productieprocessen bv. ruwvoeder voor dierlijke productie
- zorgen voor ruimte voor mestafzet
- zorgen voor een jaarlijks vast inkomen d.m.v. Europese landbouwpremies
- ...

Twintig van de 35 bezochte bedrijven zijn reeds vroeger betrokken geweest met andere overheidsprojecten voor recreatie, industrie of natuur. De gevolgen van deze projecten variëren per bedrijf, voor sommige bedrijven was de impact beperkt en voor andere waren er toch grotere gevolgen tot verlies van 20 ha grond. Een aantal landbouwers hebben naar aanleiding hiervan hun bedrijfsvoering reeds aangepast en ingezet op andere activiteiten zoals loonwerk.

De druk op de gronden in de regio is momenteel groot en de prijzen voor landbouwgrond zijn al hoog. Bijkomende bestemmingswijzigingen kunnen zeker leiden tot nog hogere prijzen voor percelen gelegen in agrarisch gebied en er is een waardevermindering van de gronden die ingekleurd worden als natuur of bos.

Verder werd het nut van bijkomende afbakening in vraag gesteld door de bevraagde landbouwers, er is nu al natuur aanwezig in sommige gebieden zonder dat die ingekleurd zijn als natuurgebied. Bij sommige gebieden wordt de aanplant van bos in vraag gesteld. Ook kwam bij het deelgebied Keuze de problematiek van de transmigranten en de heraanleg van het op- en afrittencomplex aan bod.

5.2 EFFECTEN OP DE BETROKKEN BEDRIJVEN

Onderstaande is een samenvatting van de verschillende aspecten die aan bod gekomen zijn bij de vijfendertig geënquêteerde landbouwers.

Absolute oppervlakte in het projectgebied

Tabel 9 toont het aantal betrokken bedrijven verdeeld in klassen volgens de oppervlakte die ze inbrengen in dit project, deze opdeling is ook op kaart 4 aangeduid..

De absolute oppervlakte inbreng is de oppervlakte die de betrokken landbouwbedrijven zullen verliezen bij uitvoering van het project. Voor de bedrijven is de absolute oppervlakte belangrijk voor de productie van ruwvoeder, inkomensvorming uit akkerbouwteelten, afzet van mest en activatie van premies. Als norm kan worden gesteld dat het verlies van 5 ha overleefbaar is voor een traditioneel groter landbouwbedrijf. Vanaf 10 ha verlies aan landbouwgronden per bedrijf wordt de impact zeer belangrijk.

Klassen absolute inbreng	Aantal bedrijven	Opp. in landbouw (in ha)	Opp. in landbouw (in %)
< 5 ha	29	31,7	28
5 – 10 ha	4	30,6	27
> 10 ha	2	51,6	45
Totaal	35	113,9	100

Tabel 9: aantal bedrijven volgens klassen absolute inbreng, Bron: enquête 2017 en eigen berekeningen

Bij 6 bedrijven wordt de norm van 5 ha overschreden, samen gebruiken ze 72% van de oppervlakte binnen dit project. Verder kan vermeld te worden dat bij 1 van deze bedrijven de gronden deel uitmaken van de landbouweconomisch huiskavel.

Relatieve oppervlakte in het projectgebied

De relatieve oppervlakte is het aandeel van het verlies aan gronden binnen het project ten opzichte van de totale bedrijfsoppervlakte. Belangrijker nog dan de absolute oppervlakte, is dit aandeel van het verlies aan gronden ten opzichte van de totale bedrijfsoppervlakte. Het effect zal des te groter zijn, naarmate het bedrijf kleiner is in oppervlakte (en/of andere productiemiddelen).

Hier wordt een norm van 20% als overleefbaar gesteld. Indien meer dan 20% van de totale bedrijfsoppervlakte onttrokken wordt, zijn de gevolgen voor het bedrijf zeer aanzienlijk.

Tabel 10 geeft het aantal landbouwers weer verdeeld volgens klassen van aandeel bedrijfsoppervlakte binnen het deelgebied. En op kaart 5 zijn de percelen ingekleurd volgend de klasse van het bedrijf waartoe ze behoren.

Klassen relatieve inbreng	Aantal bedrijven	Opp. in landbouw (in ha)	Opp. in landbouw (%)
< 20%	23	59,6	52
20 – 40%	4	18,1	16
40 – 60%	2	22,6	20
60 – 80%	-	-	-
> 80%	6	13,6	12
totaal	35	113,9	100

Tabel 10: aantal bedrijven volgens klassen relatieve inbreng, Bron: enquête 2017 en eigen berekeningen

Opvallend hierbij is dat 6 bedrijven met meer dan 80% van hun bedrijfsoppervlakte in het studiegebied gelegen zijn maar zij gebruiken maar 12% van de oppervlakte. Verder zijn er 2 bedrijven met 40 tot 60% van hun bedrijfsoppervlakte in het studiegebied liggen met 20% van de oppervlakte.

De combinatie van hiervoor besproken criteria, nl. absolute oppervlakte inbreng en relatieve oppervlakte en het al dan niet beroepsmatig landbouwbedrijf zijnde maakt het mogelijk de bedrijven te verdelen in categorieën en de effecten te bespreken.

De bedrijven worden verdeeld in 4 categorieën:

- **Categorie 1** : dit is een groep van 17 bedrijven die niet beroepsmatig aan landbouw doen, het betreffen 8 landbouwers die reeds gepensioneerd zijn en de rest zijn personen die hun landbouwbedrijf uitbaten in nevenberoep of als hobby. Voor sommige van deze bedrijven is het inkomen vanuit de landbouwactiviteiten toch wel belangrijk. Zes van deze bedrijven hebben een grote relatieve inbreng (>80% van hun bedrijfsoppervlakte) in het projectgebied. Deze 17 bedrijven gebruiken samen 46 ha of 40 % van de oppervlakte in het project. Categorie 1 wordt verder aangeduid als '**niet beroepsmatige landbouwbedrijven**'.
- **Categorie 2** : deze categorie bevat veertien bedrijven, uitgbaat door landbouwers in hoofdberoep, met grote en zeer grote economische omvang waarvan de oppervlakte van de gronden binnen project de absolute grens van 5 ha niet overschrijdt. Samen gebruiken deze bedrijven bijna 23 ha of 20% van de oppervlakte in het project. Categorie 2 wordt verder aangeduid als '**beroepsmatige landbouwbedrijven met een beperkt effect**'.
- **Categorie 3** : deze categorie bevat twee bedrijven met grote economische omvang en met een oppervlakte tussen de 5 en 10 ha in het projectgebied en relatief tussen de 20 en 40% van hun bedrijfsoppervlakte. Samen gebruiken deze bedrijven iets meer dan 13 ha of 12% van de gronden in het project. Categorie 3 wordt verder aangeduid als '**beroepsmatige landbouwbedrijven met groot effect**'.
- **Categorie 4**: deze categorie bevat twee bedrijven, uitgbaat door jonge landbouwers in hoofdberoep, met grote economische omvang en met veel oppervlakte in het project (zowel absoluut als relatief). Samen



gebruiken deze bedrijven bijna 32 ha of 28% van de gronden in het project. Categorie 4 wordt verder aangeduid als **'beroepsmatige landbouwbedrijven met zeer groot effect'**.

Beschrijving van de effecten per categorie van bedrijven

Hier worden de effecten beschreven per categorie van gebruikers die door de landbouwers werden aangegeven. Kaart 6 geeft een overzicht van de percelen ingekleurd volgend de categorie van het bedrijf waartoe het perceel behoort.

Niet beroepsmatige landbouwbedrijven

Deze categorie bevat 17 kleinere bedrijven. De effecten die deze groep van gebruikers zullen ondervinden, hebben vooral te maken met het verlies van hun huiskavelpercelen en het verlies van een deel van het aanvullend inkomen uit landbouw.

Effecten bij verlies van de gronden in het deelgebied zijn:

- o verlies van weides en ruwvoeder voor schapen, paarden en rundvee
- o verlies van inkomen en toenemende kosten, oa. meer aankoop voeders
- o verlies aan mestafzet
- o waardevermindering bedrijfsgebouwen
- o verlies familiegronden, emotionele impact

Beroepsmatige landbouwbedrijven met beperkt effect

Deze categorie bevat 14 bedrijven. De gronden in de deelgebieden maken een beperkt deel uit van de bedrijfsoppervlakte (tussen de 0,3 en 4,5 ha). Voor 2 bedrijven zijn dit wel delen van hun huiskavel.

De effecten die deze groep van landbouwers zullen ondervinden, zijn beperkt tot matig en overleefbaar voor de bedrijven.

Effecten bij verlies aan gronden in het deelgebied zijn:

- o verlies aan weides en ruwvoederwinning
- o verlies aan ruimte voor mestafzet
- o verlies aan inkomen oa. door verlies aan gronden voor activatie betalingsrechten
- o toenemende kosten, oa. door minder vruchtafwisseling, hogere vaste kosten

Beroepsmatige landbouwbedrijven met groot effect

Deze categorie bevat twee rundveebedrijven. De gronden in de deelgebieden zijn dicht bij de bedrijfszetel gelegen. De gevolgen die deze landbouwers zullen ondervinden zijn groot en ze zullen hun bedrijfsvoering moeten aanpassen. De percelen die door deze landbouwers gebruiken liggen allen in het deelgebied Keuze.

Effecten door verlies van de gronden in de deelgebieden zijn:

- o groot verlies aan gronden voor activatie betalingsrechten
- o groot verlies aan weiden en akkers voor ruwvoeder
- o groot verlies aan ruimte voor mestafzet
- o minder inkomen oa. ook door hogere vaste kosten
- o verlies aan percelen dicht bij de bedrijfszetel

Beroepsmatige landbouwbedrijven met zeer groot effect

Deze categorie bevat twee melkveebedrijven die meer dan 10 ha in de deelgebieden gelegen hebben. Door dit verlies komt hun bedrijfsvoering in het gedrang en zullen ze zeker maatregelen moeten treffen om hun bedrijfsvoering aan te passen. De percelen die deze landbouwers gebruiken liggen in de deelgebieden Keuze en Assels.

Effecten door verlies van de gronden in de deelgebieden zijn:

- o zeer groot verlies aan weiden en akkers voor ruwvoederwinning
- o zeer groot verlies aan ruimte voor mestafzet
- o zeer groot verlies aan gronden voor activatie betalingsrechten
- o minder inkomen oa. ook door hogere vaste kosten
- o verlies van een groter geheel van percelen



6 REMEDIËRENDE MAATREGELEN

6.1 VOORSTELLEN VANUIT DE LANDBOUWERS

Tijdens de gesprekken met de landbouwers werd ook gepolst naar mogelijke flankerende maatregelen die zouden kunnen worden uitgewerkt om de gevolgen van het project te kunnen milderen zodat het project zonder al teveel weerstand zou kunnen uitgevoerd worden.

Een flankerend beleid kan het verlies aan landbouwareaal op het niveau van de sector niet compenseren. De doelstelling van het flankerend beleid is echter om op niveau van de individuele bedrijven oplossingen aan te reiken.

Om het verlies aan grond te compenseren werden er verschillende scenario's voorgesteld aan de landbouwers, deze scenario's waren zeker nog niet volledig uitgewerkt en de landbouwers konden dit niet altijd goed plaatsen en hadden daar ook bedenkingen en vragen bij. Wat is de inhoud van een gebruiksovereenkomst? Is er een vergoeding voorzien?

Vele landbouwers gaven ook aan dat ze reeds aan een soort natuurbeheer doen zonder vergoedingen, bv. het knotten van bomen.

Toch hebben de landbouwers een eerste voorkeur opgegeven:

13 landbouwers kiezen duidelijk voor ruilgrond

2 landbouwers wensen ruilgrond in combinatie met gebruiksovereenkomsten

7 landbouwers wensen de percelen verder te exploiteren via gebruiksovereenkomsten

1 landbouwer wenst geld te ontvangen

5 landbouwers wensen hun percelen verder gebruiken zoals ze het nu doen, ze zien geen alternatieven

7 landbouwers konden nog geen voorkeur opgeven

Het aanbieden van ruilgronden zou kunnen verlopen via een grondenbank maar een aantal landbouwers staan daar ook wel kritisch tegenover. Via de grondenbank wordt getracht gronden te ruilen zodat getroffen landbouwers hun bedrijfsoppervlakte kunnen behouden. Maar hoe zal de grondenbank grond kunnen aankopen gezien de hoge druk op de grond in de regio.

Geen enkele landbouwer heeft gezegd bereid te zijn om gronden buiten het studiegebied te koop aan te bieden aan een eventuele oprichting van een grondenbank. Ook waren er geen voorstanders om gefaseerd gronden te verkopen of aan pachtafstand te doen binnen het studiegebied.

Een aantal eigenaars hadden ook vragen bij de waardevermindering van hun gronden en zien een kapitaalschadevergoeding als een minimum.

6.2 VOORSTELLEN MOGELIJKE INSTRUMENTEN

Om projecten te kunnen uitvoeren en flankerende maatregelen uit te werken zijn er binnen het decreet Landinrichting verschillende instrumenten beschikbaar, die instrumenten kunnen gecombineerd ingezet worden. Hieronder zijn de verschillende instrumenten weergegeven:

Instrumentenkoffer vanuit decreet Landinrichting:



Het meest gekende instrument ingezet als flankerend beleid voor de landbouw, is de oprichting van een lokale grondenbank (al dan niet met vergoedingen) om oa. ruilgronden voor getroffen landbouwers te vinden.

Maar verschillende instrumenten kunnen ingezet worden op een gecoördineerde en afgewogen manier om een project te realiseren. Sommige instrumenten zijn vrijwillig, andere dwingend. Het gemeentelijk bestuursniveau kan beslissen over de inzet van deze instrumenten voor de realisatie van een project. Daarvoor dient een inrichtingsnota opgemaakt te worden in overleg met de VLM.

Een inrichtingsnota bestaat ten minste uit de volgende elementen:

- Een beschrijving van de opties uit het project, plan of programma en van de gewenste maatregelen;
- Een instrumentenafweging;

- De aanduiding of afbakening van het gebied waar een instrument wordt toegepast;
- De motivering waarom een instrument wordt toegepast;
- Als het instrument erfdiensbaarheid tot openbaar nut wordt ingezet: de omschrijving van het algemeen nut waarvoor het instrument wordt toegepast;
- Een uitvoeringsprogramma en een financieringsplan.



7 BESLUIT

Bij het onderzoeken naar de effecten van het thematisch RUP Groen van de stad Gent werden 12 deelgebieden onderzocht.

Dit landbouweffectenrapport geeft een beeld van de landbouw actief in deze deelgebieden. Sommige gebiedjes zijn vandaag belangrijk voor de landbouw in regio.

De totale oppervlakte van het studiegebied bedraagt 213 ha, waarvan 129 ha in gebruik is bij 44 gekende landbouwers. In het studiegebied komen grasland, voedergewassen en akkerbouwteelten voor. 62% van de oppervlakte is uitgebaat als grasland, op het akkerland is het vooral mais die geteeld wordt. De gemiddelde oppervlakte van de percelen ligt iets lager dan het Vlaamse gemiddelde en de percelen vertonen een zekere versnippering. Verder zijn er ook enkele percelen met bedrijfsgebouwen gelegen in de deelgebieden en er liggen ook verschillende huiskavels in het studiegebied.

Om de effecten in kaart te brengen heeft de VLM bij 33 landbouwers een enquête gedaan en de resultaten hiervan in een bedrijfsfiche genoteerd. De individuele gegevens van deze landbouwers zijn in een afzonderlijke rapport beschikbaar.

Momenteel wordt het grootste deel van de percelen in het studiegebied gebruikt door grondgebonden bedrijven, hoofdzakelijk rundveebedrijven. Verder zijn er ook akkerbouw- en tuinbouwbedrijven betrokken. Het gebruik binnen studiegebied is gekenmerkt door een mix van grote bedrijven en kleine hobby- en nevenberoepsbedrijven. De helft van de betrokken landbouwers zijn landbouwer in hoofdberoep, acht zijn reeds gepensioneerd. Er zijn bedrijfsleiders uit verschillende leeftijdsgroepen, de grootste groep zit tussen de 50 en 65 jaar maar er is ook een relatief grote groep (14%) die jonger is dan 40 jaar. Vele bedrijven hebben regelmatig geïnvesteerd en zullen dit ook blijven doen. We kunnen concluderen dat de beroepslandbouw binnen het studiegebied dynamisch is en de gronden zeker nodig hebben binnen de bedrijfsvoering.

De realisatie van de voorgestelde plannen van het thematisch RUP zullen leiden tot een bestemmingswijziging van ongeveer 129 ha grond in landbouwgebruik. Dit zorgt voor een verlies aan inkomen voor de sector en zal ook leiden tot een hogere gronddruk in de regio.

Als we de gevolgen op de individuele bedrijven bekijken, zien we dat 2 bedrijven meer dan 10 ha bedrijfsoppervlakte verliezen. De impact van het project is voor deze bedrijven zeer groot, verder verliezen 4 bedrijven tussen de 5 en 10 ha en de rest minder dan 5 ha. Als we dit relatief bekijken, zijn er 6 bedrijven waarvan meer dan 80% van hun bedrijfsoppervlakte binnen de deelgebieden gelegen is, zij gebruiken 12% van de oppervlakte. Voor 23 bedrijven is de relatieve inbreng minder dan 20%.



Op basis van de absolute inbreng, de relatieve inbreng en het als dan niet beroepsmatig zijn van de landbouwer, worden de bedrijven in 4 categorieën ingedeeld:

- categorie 1 'niet beroepsmatige landbouwbedrijven: 17 bedrijven die samen 46 ha in de deelgebieden gebruiken.
- categorie 2 beroepsmatige landbouwbedrijven met een beperkt effect: 14 bedrijven die samen bijna 23 ha in de deelgebieden gebruiken.
- categorie 3 beroepsmatige landbouwbedrijven met een groot effect: 2 bedrijven die samen iets meer dan 13 ha in de deelgebieden gebruiken, deze landbouwers zullen hun bedrijfsvoering moeten aanpassen.
- categorie 4 beroepsmatige landbouwbedrijven met een zeer groot effect: 2 bedrijven die samen bijna 32 ha in de deelgebieden gebruiken, bij deze bedrijven komt de huidige bedrijfsvoering in het gedrang en zullen ze op zoek moeten gaan naar alternatieven.

De effecten die de landbouwers zullen ondervinden leiden allen tot een inkomensverlies doordat ze minder voeders zullen kunnen produceren, minder mest kunnen afzetten, minder betalingsrechten kunnen activeren en hogere vaste kosten zullen hebben.

Als mogelijke flankerende maatregelen kwamen tijdens de gesprekken ruilgrond en gronden gebruiken met een gebruiksovereenkomst ter sprake. Ongeveer de helft van de landbouwers wensen ruilgrond voor de verloren oppervlakte. Een aantal landbouwers zijn ook bereid om gronden te gebruiken met gebruiksovereenkomsten.

Vanuit de overheid kunnen verschillende instrumenten ingezet worden om het project te realiseren en remediërende maatregelen uit te werken voor de landbouwers. Om dit uit te werken is er verder studiewerk nodig.



* Landbouwinkomen komt uit? (en aanduiden hoofdaandeel)

- Akkerbouw
- Tuinbouw
- Melkvee
- Mestvee
- Varkens
- Pluimvee
- Ander:

* Bedrijfstype (traditioneel of bio) :

* Is uw bedrijf gespecialiseerd?

- ja, gespecialiseerd in:
- nee, gemengd

* Aanwezigheid of interesse in landbouwverbreding (thuisverkoop, thuisverwerking, hoevertoerisme, zorgboerderij, ...), andere activiteiten (loonwerk, tuinaanleg, ...)

* Beheerovereenkomsten (gekend? – reeds afgesloten ?) – Natuurbeheer ?

Deel 3: Verleden en toekomstperspectief van het bedrijf

Verleden

* Zijn er belangrijke verschuivingen gebeurd wat betreft TEELTEN OF DIEREN de laatste 5 jaar?

- | JA | NEE |
|-----------------------|---------------|
| • Nieuwe activiteiten | Zo ja, welke? |
| • Uitbreiding | Zo ja, welke? |
| • Inkrimping | Zo ja, welke? |
| • Stopzetting | Zo ja, welke? |
| • Overschakeling | Zo ja welke? |

* Hebt U in de voorbije 5 jaar geïnvesteerd?

(kruis ieder onderdeel aan waarin meer dan 2500 euro geïnvesteerd werd)

- Neen
- Ja, in grond :
- Ja, in gebouwen :
- Ja, in machines :
- Ja, in NER/betalingsrechten :
- Ja, in milieuzorg (bv. mestverwerking, waterzuivering, zonnepanelen...) :

* Is uw bedrijf reeds betrokken geweest bij andere overheidsprojecten/ onteigeningen?

- Neen
- Ja,
 - Welk project :
 - Wat was de impact hiervan op uw bedrijf?

Toekomst

* Hoe ziet u de komende vijf jaar de totale bedrijfsoppervlakte evolueren (zonder project):

- vergroten
- gelijk laten
- verkleinen

* Voorziet U belangrijke verschuivingen wat betreft TEELTEN OF DIEREN de komende 5 jaar ?

- | JA | NEE |
|------------------|---------------|
| • Nieuwe | Zo ja, welke? |
| • Uitbreiding | Zo ja, welke? |
| • Inkrimping | Zo ja, welke? |
| • Stopzetting | Zo ja, welke? |
| • Overschakeling | Zo ja welke? |

* Bent U van plan om in de komende vijf jaar te investeren?

- Ja, in grond :
- Ja, in gebouwen :
- Ja, in machines :
- Ja, in NER/betalingsrechten :
- Ja, in milieuzorg (bv. mestverwerking, waterzuivering...) :
- Ja, in verbrede landbouw :
- Neen

* Is er opvolging voor het bedrijf ?

- Ja
- Nee
- Ik weet het nog niet
- Ik ben jonger dan 50 en heb er niet over nagedacht.

* Indien nee, wat gebeurt er dan met het bedrijf?

- Ik verkoop het bedrijf of laat het over
- Ik blijf op het bedrijf wonen
- Ik weet het nog niet



* Indien ja,

- Wanneer is de overdracht ongeveer voorzien ?
- Wat is de relatie met de opvolger ?
- Wat is de huidige activiteit van de opvolger ?

Deel 4: Perceelskenmerken

Voor elk perceel worden een aantal kenmerken nagegaan (zie bijgaand gebruikkaartje)

- Nr.: perceelsnummer op kaartje
- Teelt: gewas 2018
- Eigendom: ja/nee (eventueel aanduiden welk aandeel in eigendom/ pacht is)
- Huiskavel: ja/nee (de huiskavel is een aaneengesloten blok van bij het bedrijf behorende percelen rond de bedrijfszetel)
- Drainage: ja/nee
- Andere: andere relevante kenmerken zoals grondwaterwinning, wateroverlast, ...

Deel 5: Impact op de landbouw en remediërende suggesties

* Bedrijfsareaal in het projectgebied:

..... ha in het projectgebied

* Zijn de gronden binnen het project belangrijk voor uw bedrijf?

- Zeer belangrijk
- Minder belangrijk
- Ik weet het niet

* Zo ja, geldt dit voor alle gronden?

* Komt uw bedrijfsvoering in het gedrang zonder de percelen in het projectgebied?

- Waarschijnlijk wel
- Waarschijnlijk niet
- Ik weet het niet

* Welke gevolgen ziet u voor uw bedrijfsvoering ?

- Mestoverschot neemt toe
- Tekort aan akkerland



- Veebezetting te groot
- Ruwvoedertekort
- Aanzienlijk inkomensverlies
- Verlies aan premies/beheersvergoeding
- Verlies aan betalingsrechten
- Toenemende vaste kosten
- Andere:

Indien gebieden aangeduid voor bosuitbreiding:

* Indien de overheid overgaat tot verwerven van gronden, verkiest u dan:

- Vergoeding in geld
- Ruilgrond
- Weet het niet

* Ziet u mogelijkheden in gefaseerd verkopen of pachtafstand doen van uw gronden?

* Bestaat de mogelijkheid dat u uw gronden op korte termijn binnen het projectgebied verkoopt of pachtafstand doet en uw bedrijfsvoering verder zet op resterende gronden?

* Bestaat de mogelijkheid dat u ook gronden buiten het projectgebied verkoopt of pachtafstand doet aan een 'grondenbank', om blijvende landbouwers vooruit te helpen?

Indien gebieden aangeduid voor natuur:

* Bent u geïnteresseerd aan natuurbeheer te doen met een gebruiksovereenkomst?

* Bent u geïnteresseerd om in de toekomst aan natuurwerken (onderhoud bomen, bermen, ...) te doen?

* Ziet u eventueel win/win mogelijkheden door gesprekken aan te gaan met erkende natuurvereniging?



Deel 6: Besluit

- Wat is uw visie over het project? (impact, korte en lange termijn)
- Andere vragen of opmerkingen?

Deel 7: Vertrouwelijkheid van de gegevens

De Vlaamse Landmaatschappij zal op basis van het gesprek en bovenstaande antwoorden een bedrijfsfiche opmaken. Deze fiche zal u worden toegestuurd. Deze gegevens zijn een momentopname en louter informatief. De verzamelde antwoorden zijn op geen enkele wijze bindend en houden geen engagement in voor de toekomst.

Mogen deze gegevens worden doorgegeven aan de opdrachtgever, namelijk Stad Gent?

Ja / Neen

Datum:

Handtekening landbouwer:

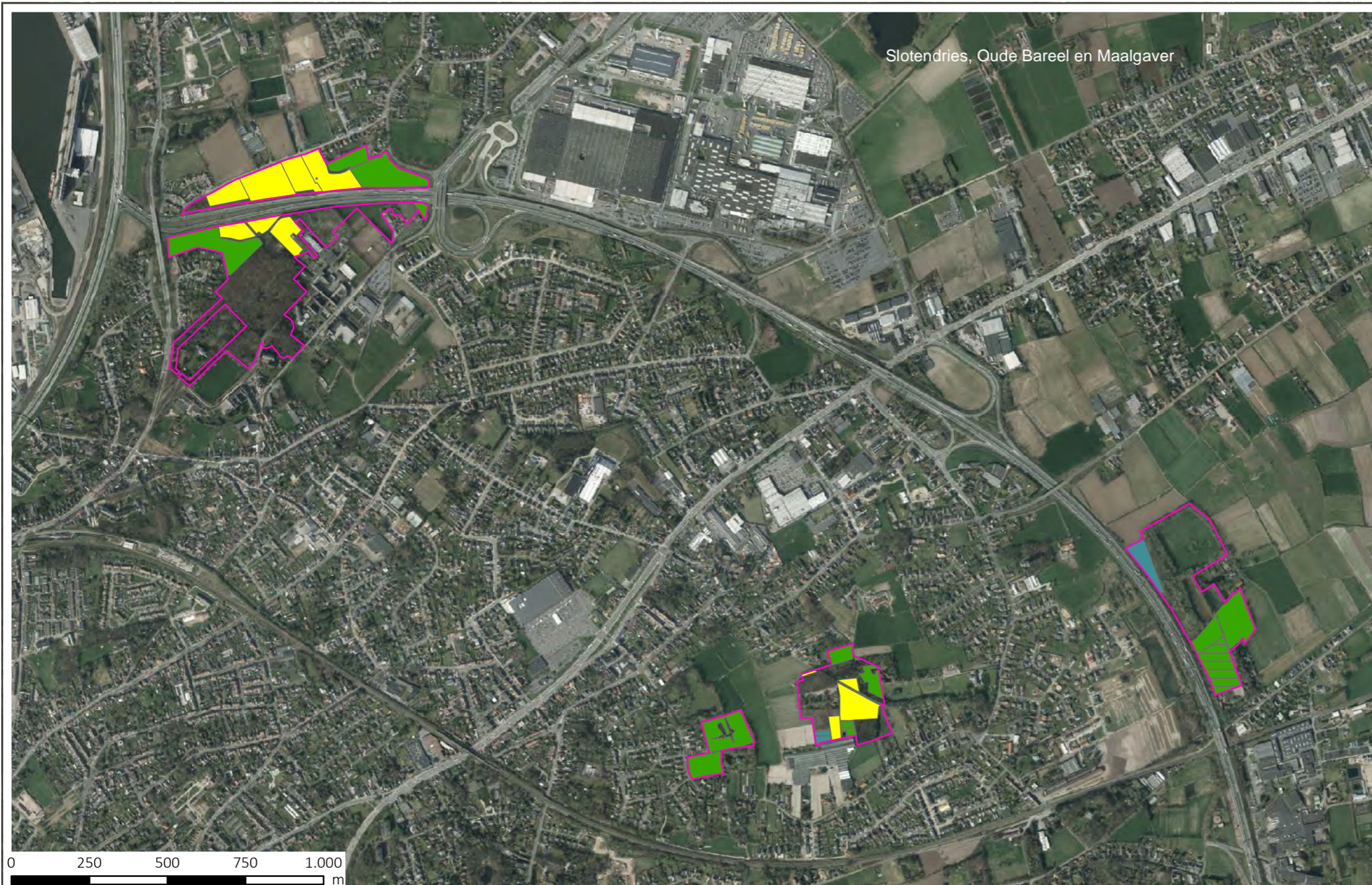




Marcel Herpelinckstraat

Studie

Kaart 1a: gebruik 2018 en aanduiding huiskavels (deelgebieden: Marcel Herpelinckstraat, Slotendries, Maalgaver en Oude Bareel)



Slotendries, Oude Bareel en Maalgaver

Legende

deelgebieden RUP

huiskavel

teelt 2018

grasland

mais

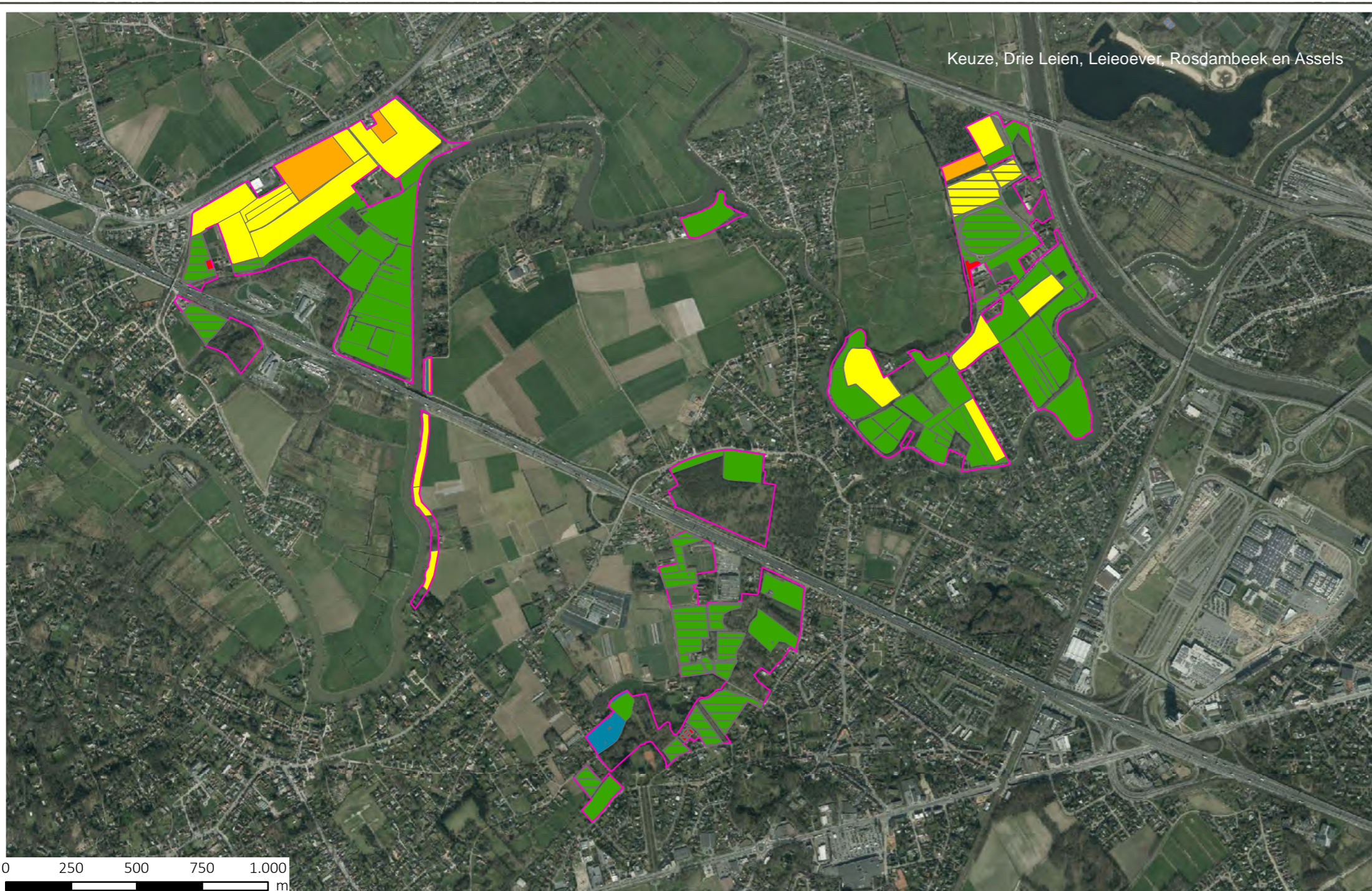
akkerbouw

andere

bedrijfsgebouwen

bron:
- Landbouwperceelslaag 2017 (Dept L&V) en eigen berekeningen
- Luchtfoto Vlaanderen, meest recent - kleur (Informatie Vlaanderen, 2017)

aangemaakt op: 30/05/2018



Studie
Kaart 1b: gebruik 2018 en aanduiding
huiskavels (deelgebieden: Rijvissche,
Hondelee, Halewijn, Assels, Drie Leien,
Leieoever, Keuze en Rosdambeekvallei)

Legende

deelgebieden RUP

huiskavel

teelt 2018

andere

grasland

mais

akkerbouw

bedrijfsgebouwen

bron:
- Landbouwperceelslaag 2017 (Dept L&V) en eigen berekeningen
- Luchtfoto Vlaanderen, meest recent - kleur (Informatie Vlaanderen, 2017)

aangemaakt op : 30/05/2018



Marcel Herpelinckstraat

Studie

Kaart 2a: leeftijd landbouwer (deelgebieden: Marcel Herpelinckstraat, Slotendries, Maalgaver en Oude Bareel)



Slotendries, Oude Bareel en Maalgaver

Legende

deelgebieden RUP

leeftijd 2018

niet gekend

jonger dan 40 jaar

tussen 40 en 50 jaar

tussen 50 en 65 jaar

ouder dan 65 jaar

bron:
- Landbouwperceelslaag 2017 (Dept L&V) en eigen berekeningen
- Luchtfoto Vlaanderen, meest recent - kleur (Informatie Vlaanderen, 2017)

aangemaakt op: 30/05/2018



Studie

Kaart 2b: leeftijd landbouwer
(deelgebieden: Rijvissche, Hondelee,
Halewijn, Assels, Drie Leien, Leieoever,
Keuze en Rosdambekvallei)

Legende

deelgebieden RUP

leeftijd 2018

niet gekend

jonger dan 40 jaar

tussen 40 en 50 jaar

tussen 50 en 65 jaar

ouder dan 65 jaar

bron:
- Landbouwperceelslaag 2017 (Dept L&V) en eigen berekeningen
- Luchtfoto Vlaanderen, meest recent - kleur (Informatie Vlaanderen, 2017)

aangemaakt op : 30/05/2018



Marcel Herpelinckstraat

Studie

Kaart 3a: opvolging bedrijf
(deelgebieden: Marcel Herpelinckstraat,
Slotendries, Maalgaver en Oude Bareel)



Slotendries, Oude Bareel en Maalgaver

Legende

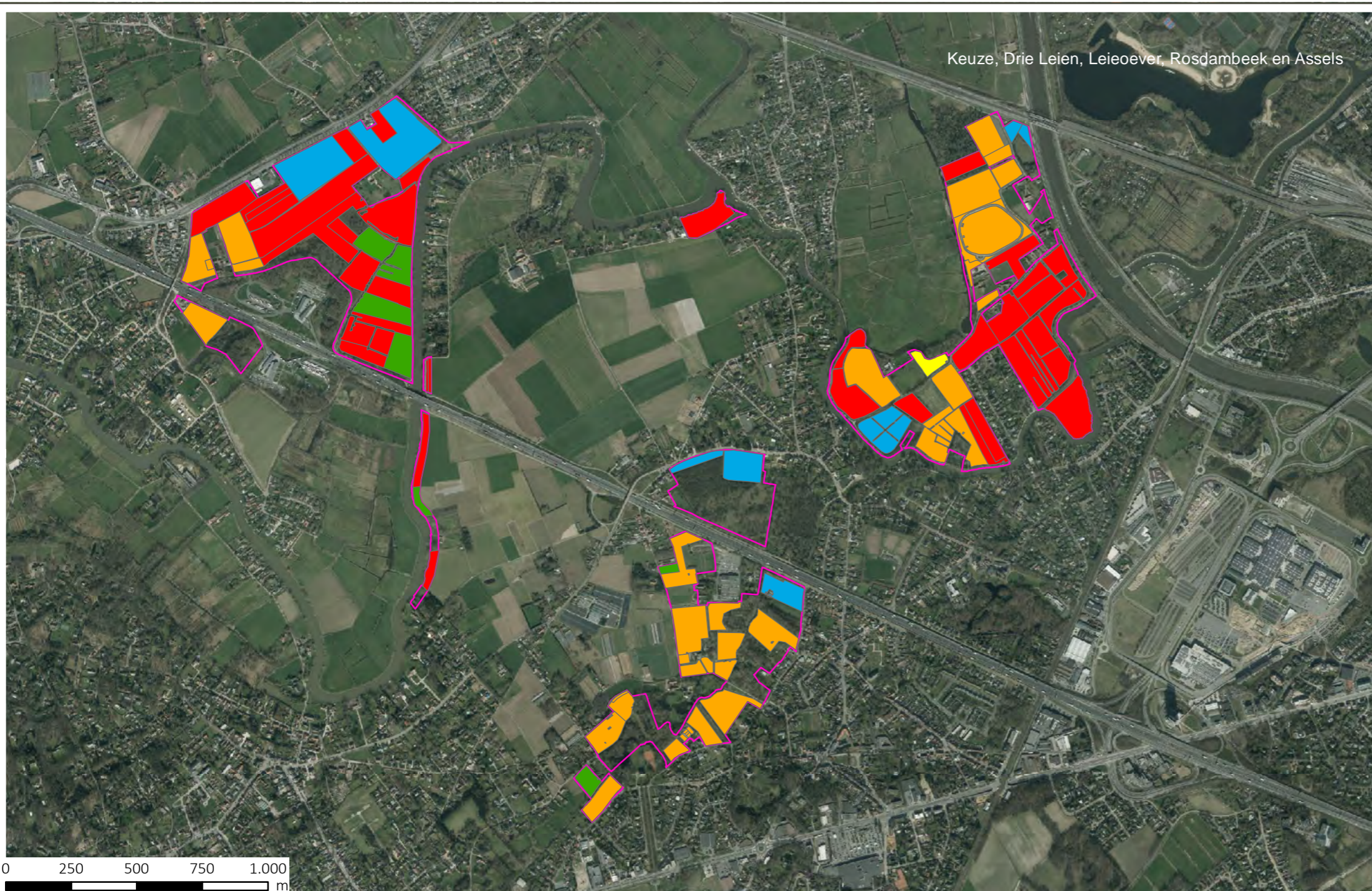
deelgebieden RUP

Opvolger

- geen gegevens
- jonger dan 50
- ja
- weet nog niet
- nee

bron:
- Landbouwperceelslaag 2017 (Dept L&V) en eigen berekeningen
- Luchtfoto Vlaanderen, meest recent - kleur (Informatie Vlaanderen, 2017)

aangemaakt op: 30/05/2018



Studie

Kaart 3b: opvolging bedrijf
(deelgebieden: Rijvissche, Hondelee,
Halewijn, Assels, Drie Leien, Leieoever,
Keuze en Rosdambekvallei)

Legende

deelgebieden RUP

Opvolger

geen gegevens

jonger dan 50

ja

weet nog niet

nee

bron:
- Landbouwperceelslaag 2017 (Dept L&V) en eigen berekeningen
- Luchtfoto Vlaanderen, meest recent - kleur (Informatie Vlaanderen, 2017)

aangemaakt op : 30/05/2018



Studie

Kaart 4a: percelen ingekleurd per klasse absolute inbreng per bedrijf
(deelgebieden: Marcel Herpelinckstraat, Slotendries, Maalgaver en Oude Bareel)

Legende

deelgebieden RUP

oppervlakte (ha) in afbakening

geen gegevens

< 1 ha

1 - 3 ha

3 - 5 ha

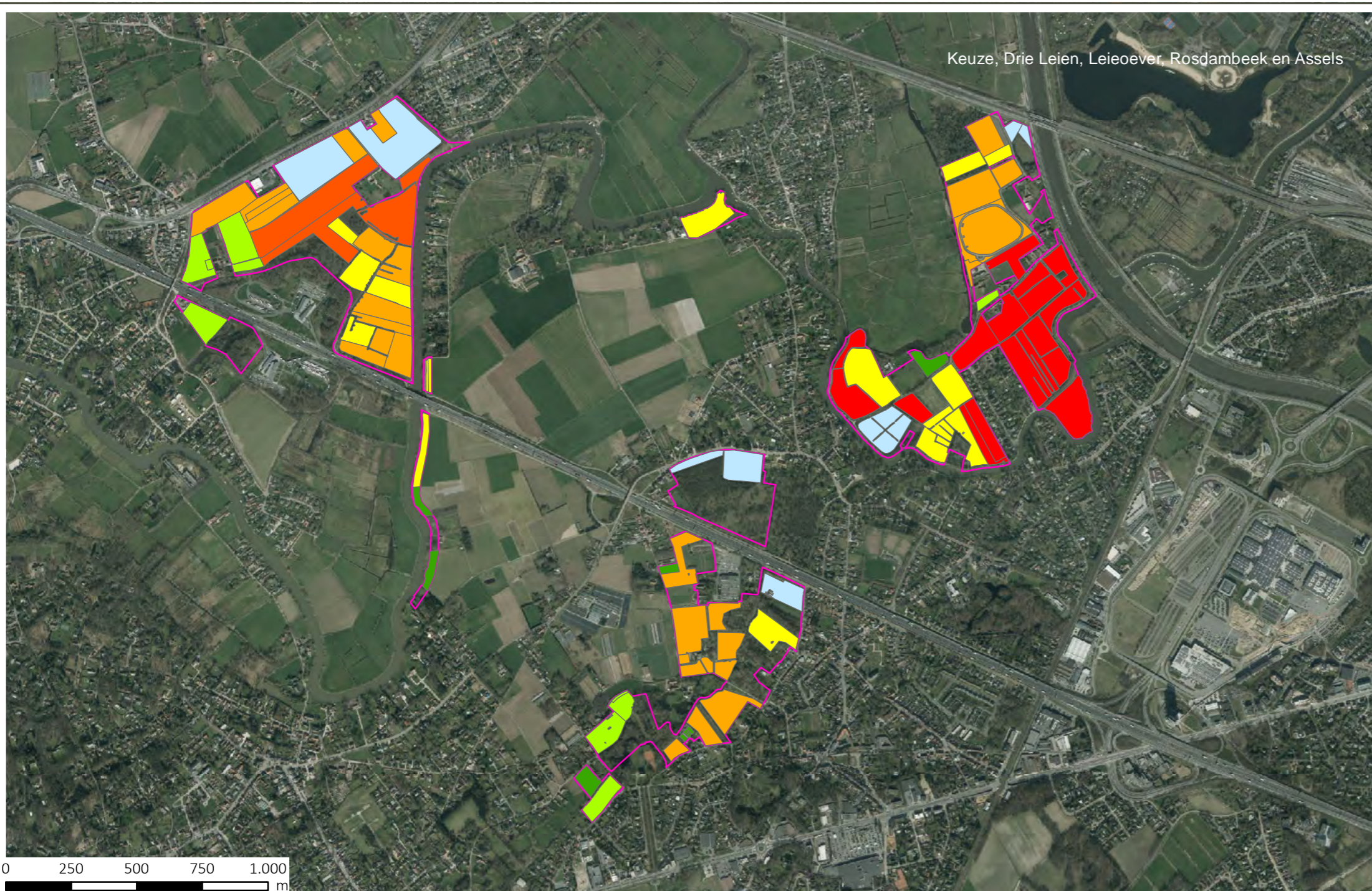
5 - 10 ha

10 - 20 ha

> 20 ha

bron:
- Landbouwperceelslaag 2017 (Dept L&V) en eigen berekeningen
- Luchtfoto Vlaanderen, meest recent - kleur (Informatie Vlaanderen, 2017)

aangemaakt op: 30/05/2018



Studie

Kaart 4b: percelen ingekleurd per klasse absolute inbreng per bedrijf (deelgebieden: Rijvissche, Hondelee, Halewijn, Assels, Drie Leien, Leieoever, Keuze en Rosdambekvallei)

Legende

deelgebieden RUP

oppervlakte (ha) in afbakening

geen gegevens

< 1 ha

1 - 3 ha

3 - 5 ha

5 - 10 ha

10 - 20 ha

> 20 ha

bron:
- Landbouwperceelslaag 2017 (Dept L&V) en eigen berekeningen
- Luchtfoto Vlaanderen, meest recent - kleur (Informatie Vlaanderen, 2017)

aangemaakt op : 30/05/2018



Studie

Kaart 5a: percelen ingekleurd per klasse
relatieve inbreng per bedrijf
(deelgebieden: Marcel Herpelinckstraat,
Slotendries, Maalgaver en Oude Bareel)



Legende

deelgebieden RUP

% bedrijf in afbakening

geen gegevens

< 10 %

10 - 20 %

20 - 40 %

40 - 60 %

60 - 80 %

80 - 100 %

bron:
- Landbouwperceelslaag 2017 (Dept L&V) en eigen berekeningen
- Luchtfoto Vlaanderen, meest recent - kleur (Informatie Vlaanderen, 2017)

aangemaakt op: 30/05/2018



Studie

Kaart 5b: percelen ingekleurd per klasse
relatieve inbreng per bedrijf
(deelgebieden: Rijvissche, Hondelee,
Halewijn, Assels, Drie Leien, Leieoever,
Keuze en Rosdambekvallei)



Legende

deelgebieden RUP

% bedrijf in afbakening

geen gegevens

< 10 %

10 - 20 %

20 - 40 %

40 - 60 %

60 - 80 %

80 - 100 %

bron:
- Landbouwperceelslaag 2017 (Dept L&V) en eigen berekeningen
- Luchtfoto Vlaanderen, meest recent - kleur (Informatie Vlaanderen, 2017)

aangemaakt op : 30/05/2018



Studie

Kaart 6a: percelen ingekleurd per categorie
(deelgebieden: Marcel Herpelinckstraat,
Slotendries, Maalgaver en Oude Bareel)



Legende

deelgebieden RUP

categorie bedrijf

geen gegevens

categorie 1: niet beroepsmatig

categorie 2: beperkt effect

categorie 3: groot effect

categorie 4: zeer groot effect

bron:
- Landbouwperceelslaag 2017 (Dept L&V) en eigen berekeningen
- Luchtfoto Vlaanderen, meest recent - kleur (Informatie Vlaanderen, 2017)

aangemaakt op: 30/05/2018



Studie

Kaart 6b: percelen ingekleurd per categorie (deelgebieden: Rijvissche, Hondelee, Halewijn, Assels, Drie Leien, Leieoever, Keuze en Rosdambeekvallei)

Legende

deelgebieden RUP

categorie bedrijf

geen gegevens

categorie 1: niet beroepsmatig

categorie 2: beperkt effect

categorie 3: groot effect

categorie 4: zeer groot effect

bron:
- Landbouwperceelslaag 2017 (Dept L&V) en eigen berekeningen
- Luchtfoto Vlaanderen, meest recent - kleur (Informatie Vlaanderen, 2017)

aangemaakt op : 30/05/2018

**OVEREENKOMST MET EEN ERKENDE NATUURVERENIGING
IN HET KADER VAN HET RUP 169 GROEN**

TUSSEN ENERZIJD

de Stad Gent, gevestigd met zetel te Botermarkt 1, 9000 Gent,
hierna de “**Stad Gent**” geheten,

EN ANDERZIJD

de erkende natuurvereniging Natuurpunt Beheer vzw, gevestigd met zetel te Coxiestraat 11, 2800 Mechelen,

en haar lokale afdeling Natuurpunt Gent,

hierna de “**erkende natuurvereniging**” geheten,

WORDT VOORAFGAANDELIJK HET VOLGENDE UITEENGEZET:

Onderhavige overeenkomst betreft een overeenkomst tussen de Stad Gent en de erkende natuurvereniging. Zij heeft betrekking op het RUP 169 Groen, voor die gebieden waar de erkende natuurvereniging in der minne gronden zal verwerven.

De overeenkomst werd opgemaakt in uitvoering van de principes van het flankerend landbouwbeleid voor de uitvoering van het RUP 169 Groen, zoals gevoegd in bijlage 1 van deze overeenkomst.

De overeenkomst zal worden toegevoegd als bijlage bij het ontwerp van RUP 169 Groen, zoals dat op de gemeenteraad van de Stad Gent van september 2020 voorlopig zal worden vastgesteld. Zij maakt als dusdanig deel uit van de bundel die in het kader van het openbaar onderzoek ter inzage zal worden gelegd aan de bevolking.

WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1.

Onderhavige overeenkomst heeft betrekking op het gemeentelijk RUP 169 Groen, en in het bijzonder op die deelgebieden uit het RUP waarin, conform de realisatiestrategie van het RUP, een erkende natuurvereniging zal instaan voor de verwerving, zijnde:

- Deelgebied 504 - Zwijnaarde - Rijvissche
- Deelgebied 601 - Afsnee - Drie Leien
- Deelgebied 603 - Afsnee - Rosdambekvallei, zone ten noorden van de E40
- Deelgebied 700 - Drongen - Assels
- Deelgebied 702 - Drongen - Keuzemeersen

Artikel 2.

2.1 De erkende natuurvereniging onderschrijft de doelstellingen van het RUP 169 Groen en verbindt zich ertoe om samen met de Stad Gent aan deze doelstellingen op het terrein uitvoering te geven.

2.2 De Stad Gent verbindt zich ertoe dat zij, conform de principes van het flankerend landbouwbeleid, landbouwgronden zal aanbieden via een open oproep. Hierop zullen landbouwers in hoofdberoep, die de eigendom of pacht verliezen ten gevolge van het RUP Groen zich kunnen kandidaat stellen. Zij brengt de erkende natuurvereniging er vervolgens van op de hoogte welke landbouwer op een welbepaalde datum een welbepaald aantal hectare in gebruik heeft kunnen nemen.

2.3 De erkende natuurvereniging verbindt zich er op haar beurt toe om bij het aankopen van percelen gelegen binnen de hierboven vermelde deelgebieden van het RUP 169 Groen de volgende afspraken na te komen:

§1. Voorafgaand aan het ondertekenen van het compromis zal de erkende natuurvereniging de door de Stad aangeduide contactpersoon schriftelijk van deze aankoop op de hoogte brengen, zodat de Stad haar engagementen, gespecificeerd in punt 2.2, kan nakomen binnen de gestelde termijn, voor zover zij deze nog niet zou zijn nagekomen of zijn kunnen nakomen.

§2. Na aankoop van de gronden zal het natuurbeheer op de terreinen in kwestie aanvang nemen:

- voor pensioengerechtigde landbouwers, landbouwers in bijberoep en hobbylandbouwers: na het verstrijken van de in de akte overeengekomen termijn van 2 jaar na de aankoop door de erkende natuurvereniging; en
- voor landbouwers in hoofdberoep: nadat de zittende landbouwer via de open oproep andere gronden ter beschikking heeft gekregen, en ten laatste 2 jaar na de aankoop van de gronden door de erkende natuurvereniging.

§3. De erkende natuurvereniging zal voorrang geven aan de zittende landbouwer om in te staan voor het natuurbeheer indien de vooropgestelde inrichting dit toelaat en de landbouwer een beheer kan garanderen in lijn met het beheerplan. Een inrichting als bos is met andere woorden uitgesloten van deze afspraak.

§4. Indien de zittende landbouwer niet langer wenst in te staan voor het natuurbeheer, wordt aan de andere landbouwers, getroffen binnen het RUP Groen, de mogelijkheid geboden om in te staan voor het natuurbeheer. De Stad heeft een overzicht van de getroffen landbouwers binnen het RUP groen en zal, indien nodig, beide partijen samenbrengen.

2.4 De erkende natuurvereniging verbindt zich ertoe de inrichting van de hierboven vermelde deelgebieden op zich te nemen. Uitzondering hierop wordt gemaakt voor de inrichting van de trage wegen, die door de Stad zal worden opgenomen. De inrichting zal door de erkende natuurvereniging in overleg met de Stad Gent verder worden uitgewerkt.

2.5 De erkende natuurvereniging verbindt zich ertoe het beheerplan voor de percelen in haar eigendom of beheer op te maken in overleg met de Stad Gent.

2.6 De Stad Gent engageert zich om de inrichting en het beheer van de trage wegen in de gebieden in kwestie op zich te nemen, en als dusdanig de doorgang voor zacht recreatief verkeer te verzekeren.


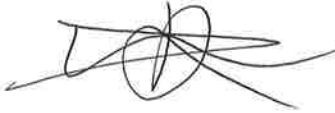
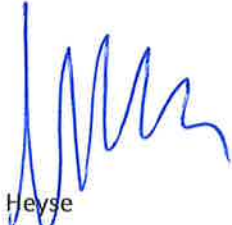
Artikel 3. Duurtijd van de overeenkomst

Deze overeenkomst neemt een aanvang vanaf de inwerkingtreding van het RUP 169 Groen.

De overeenkomst eindigt van rechtswege nadat de laatste landbouwer die recht heeft op een flankerend landbouwbeleid gronden van de Stad Gent in bruikleen heeft gekregen.

Ondertekend te Gent op _____, in 2 originele exemplaren waarna ieder van de partijen erkent een origineel exemplaar te hebben ontvangen.

Stad Gent

Algemeen directeur	Voor de burgemeester (bij delegatiebesluit van 24 januari 2019)
	
Mieke Hullebroeck	Astrid De Bruycker Schepen van Gelijke Kansen, Welzijn, Participatie, Buurtwerk en Openbaar Groen
Noah Janssen (Signature)	
Noah Janssen Directeur Natuurbeheer voor Natuurpunt Beheer vzw	Tine Heyse Schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Noord-Zuid - Groen