



Vlaanderen
is open ruimte

Landinrichting
KWETSHAGE
EN MEETKERKSE MOEREN
Inrichtingsnota

april 2018



Landinrichting **Kwetsbage** en Meetkerkse Moeren

COLOFON

Vlaamse Landmaatschappij, Regio West
Afdeling West-Vlaanderen
Velodroomstraat 28 - 8000 Brugge
050 45 81 00 - www.vlm.be - info@vlm.be

Edgard Daemen, projectleider
050 45 82 11 - edgard.daemen@vlm.be

Cover rapport:
Kwetsbage 2017, ©vlm

Datum rapport: april 2018

INRICHTINGSNOTA

KWETSHAGE – MEETKERKSE MOEREN

APRIL 2018

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Beslissing van de Vlaamse Regering van 13 oktober 2017	5
1.2	Algemene situering	5
1.3	Deelgebied Kwetshage	6
1.4	Deelgebied Meetkerkse Moeren	7
2	Juridische basis van de inrichtingsnota: Decreet landinrichting	9
3	Situering en Historiek projectgebied “kwetshage en Meetkerkse Moeren”	13
3.1	Ligging van het projectgebied	13
3.2	Lopende projecten met wettelijk verplichte doelstellingen in het projectgebied	13
3.2.1	Natuurcompensaties Achterhaven Zeebrugge	13
3.2.2	Natuurcompensaties A11	14
3.2.3	Projecten in voorbereiding met mogelijke doelstellingen in het projectgebied	15
3.2.4	Opportunities en gewenste ontwikkelingen in het projectgebied	16
4	Juridische context projectgebied “Kwetshage en Meetkerkse Moeren”	17
4.1	Ruimtelijke ordening	17
4.2	Natuur	18
4.3	Erfgoed	21
4.4	Archeologie	22
4.5	Water	22
4.6	Eigendomstoestand	24
4.7	Landbouw	25
5	Stand van zaken lopende projecten	27
5.1	Natuurcompensaties achterhaven zeebrugge	27
5.1.1	Algemeen	27
5.1.2	Stand van zaken in het deelgebied Kwetshage	29
5.2	Natuurcompensaties A11	30
5.2.1	Algemeen	30
5.2.2	Stand van zaken in projectgebied	31
5.3	Gepland project: realisatie van de S-IHD voor de SBZ-V poldercomplex en de SBZ-H Polders	32
5.3.1	Motivering wenselijkheid	32
5.3.2	Mogelijke partners en timing	32
6	Beschrijving van de inrichtingsmaatregelen	33
6.1	Deelgebied Kwetshage	33
6.2	Deelgebied meetkerkse Moeren	36
7	Knelpunten voor de realisatie van de beoogde inrichtingsmaatregelen en mogelijke oplossingen door de inzet van instrumenten landinrichting	40
7.1	Knelpunten	40
7.1.1	Deelgebied Kwetshage	40
7.1.2	Deelgebied Meetkerkse Moeren	41
7.2	Oplossingen voor de knelpunten	42
7.3	Inzet van mogelijke instrumenten	44
7.3.1	Deelgebied Kwetshage	44
7.3.2	Deelgebied Meetkerkse Moeren	49
8	Instrumentenafweging	52
8.1	Afweging van de individuele instrumenten	52
8.1.1	Criteria voor de afweging van instrumenten	53
8.1.2	Individuele afweging van instrumenten	55
8.1.3	Algemene conclusie individuele afweging instrumenten	56
8.2	Afweging van combinatie van instrumenten	58
8.2.1	Weerhouden combinaties van instrumenten	58
8.2.2	Financiële afweging van combinaties van instrumenten	67

8.3	Conclusie instrumentenafweging	68
9	In te zetten instrumenten landinrichting en de zones waar deze van toepassing zijn	69
9.1	Inrichtingswerken uit kracht van wet met vergoedingen voor waardeverlies van gronden	69
9.1.1	Deelgebied Kwetshage	69
9.1.2	Deelgebied Meetkerkse Moeren	70
9.2	Gebruiksruil voorafgaand aan herverkaveling uit kracht van wet	71
9.2.1	Percelen gelegen binnen het projectgebied Kwetshage	71
9.2.2	Percelen gelegen in het gebied van de gebruiksruil en buiten het projectgebied kwetshage	71
9.3	Herverkaveling uit kracht van wet	72
9.3.1	Percelen gelegen binnen het projectgebied Kwetshage	72
9.3.2	Percelen gelegen binnen het gebied van de herverkaveling uit kracht van wet en buiten het projectgebied Kwetshage	73
9.4	Onteigening na het verlijden van de laatste herverkavelingsakte	74
9.4.1	Deelgebied Kwetshage	74
10	Financiering.....	76
10.1	Financiering van de bijkomende instrumenten	76
10.2	Financiering inrichtingswerken	77
10.3	Financiering lokale grondenbank	78
10.4	Overzicht bijkomende financiering	78
11	Uitvoeringsprogramma.....	80
11.1	Opvolging en begeleiding van het project	80
11.2	Deelgebied Kwetshage - Gefaseerde inrichting	80
11.3	Deelgebied Meetkerkse Moeren	83
12	Bijlagen	85
Bijlage I	Instrumentenafweging	86
A.	Individuele afweging van instrumenten	86
B.	Afweging van combinaties van weerhouden instrumenten	93
C.	Financiële afweging van combinaties van instrumenten	98
Bijlage II	Lijsten van kadastrale percelen waar 'Inrichtingswerken uit kracht van wet met vergoedingen voor waardeverlies van gronden' kan toegepast worden	99
Bijlage III	Kaarten	100

1 INLEIDING

1.1 BESLISSING VAN DE VLAAMSE REGERING VAN 13 OKTOBER 2017

Voorliggende inrichtingsnota kadert in de uitvoering van de beslissing van de Vlaamse Regering van 13 oktober 2017 (VR 2017 1310 DOC.0987 1) aangaande de verdere realisatie van de compensatiematrix voor de natuurcompensaties voor de achterhaven van Zeebrugge. In deze beslissing van de Vlaamse Regering keurde de Vlaamse Regering de modaliteiten goed voor de bijkomende financiering voor de inrichting van de zoekzone Kwetshage. Tevens wordt aan de Vlaamse Landmaatschappij de opdracht gegeven om een inrichtingsnota op te maken voor de realisatie van de inrichting van Kwetshage.

Bij deze treedt de Vlaamse Landmaatschappij op als initiatiefnemer van voorliggende inrichtingsnota.

1.2 ALGEMENE SITUERING

Als uitvoering van de beslissing van de Vlaamse Regering van 13 oktober 2017 heeft voorliggende inrichtingsnota als doel om een snelle en volledige inrichting van de zoekzone Kwetshage te realiseren voor de natuurcompensaties Achterhaven Zeebrugge.

In de zoekzone Kwetshage dient hiernaast nog een resterende doelstelling voor de natuurcompensaties voor de A11 te worden gerealiseerd.

Deze natuurcompensaties worden uitgevoerd onder de respectievelijke overeenkomsten van 22 april 2005 tussen het Vlaams Gewest, MBZ en VLM¹ en van 19 juni 2009 tussen het Vlaams Gewest en VLM². De verplichting van de realisatie van deze natuurcompensaties is wettelijk vastgelegd in het Decreet Natuurbehoud artikel 14 (Vlaamse zorgplicht) en artikel 36ter (compensaties voor natuur in Europese Natura 2000 gebieden).

De realisatie van de doelstelling voor de natuurcompensaties Achterhaven Zeebrugge maakt het noodzakelijk om een deel van het historisch permanent grasland in Kwetshage om te zetten naar rietmoeras. Om een betekenisvolle aantasting van de SBZ-V 'Poldercomplex' en de SBZ-H 'Polders' te vermijden, en om de oppervlakte historisch permanent grasland te behouden, dient het historisch permanent grasland dat in Kwetshage wordt omgezet naar rietmoeras elders bijkomend gerealiseerd te worden. Deze bijkomende realisatie van poldergrasland maakt integraal deel uit van de verwezenlijking van de natuurcompensaties in Kwetshage, en is opgenomen in de geactualiseerde compensatiematrix zoals goedgekeurd door de Vlaamse Regering in 2010 (VR/2010/1607/DOC.0663). In de nabijgelegen zoekzone van Meetkerkse Moeren (zoekzone Z10bis) is recent een grote oppervlakte akkerland verworven door de lokale grondenbank 'Natuurontwikkeling Poldercomplex'. Met de inrichting van dit akkerland naar poldergrasland en een bijkomende kwaliteitsverhoging van omliggend poldergrasland, kunnen de

¹ 'Overeenkomst ter uitvoering van maatregelen voor het vogelrichtlijngebied '3.2 Poldercomplex' van 22 april 2005

² 'Overeenkomst ter uitvoering van maatregelen voor het vogelrichtlijngebied '3.2 Poldercomplex' van 19 juni 2009 als addendum bij en ter vervanging van de gelijknamige overeenkomst van 19 juni 2008.

INRICHTINGSNOTA KWETSHAGE – MEETKERKSE MOEREN

kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen van de geactualiseerde compensatiematrix verbonden aan Kwetshage gerealiseerd worden, zonder aantasting van de integriteit van de Speciale Beschermingszones, waarbij eveneens het behoud van de oppervlakte historisch permanent grasland wordt gegarandeerd.

In voorliggende inrichtingsnota wordt daarom een projectgebied gedefinieerd dat bestaat uit twee deelgebieden: Kwetshage en Meetkerkse Moeren.

De ligging van het projectgebied wordt getoond op de kaarten 1 en 2 in bijlage. De doelstellingen van de natuurcompensaties voor het project per deelgebied zijn:

- **NATUURCOMPENSATIES ACHTERHAVEN ZEEBRUGGE**
 - **DEELGEBIED KWETSHAGE**
 - 45,7 ha rietmoeras
 - ± 15 ha poldergrasland vanuit akkerland
 - **DEELGEBIED MEETKERKSE MOEREN**
 - 22,5 ha poldergrasland vanuit akkerland
 -
 - Opwaardering 37 ha bestaand poldergrasland
- **NATUURCOMPENSATIES A11**
 - **DEELGEBIED KWETSHAGE**
 - 4 ha rietmoeras (al gerealiseerd in 2012)
 - 4 ha opwaardering van bestaand poldergrasland

1.3 DEELGEBIED KWETSHAGE

Om de oppervlakte aan rietmoeras te realiseren zal over een groot deel van het deelgebied Kwetshage het oppervlaktewaterpeil moeten verhoogd worden. Dit zal gebeuren in combinatie met grootschalige grondwerken. De gebiedsdekkende vernatting impliceert dat het volledige deelgebied Kwetshage moet worden verworven door de Vlaamse Overheid, en dat deze delen aan het landbouwgebruik worden onttrokken.

De verwerving van de noodzakelijke gronden voor de realisatie van de natuurcompensaties voor de Achterhaven van Zeebrugge gebeurt door middel van de lokale grondenbank 'Natuurontwikkeling Poldercomplex'. Deze lokale grondenbank werd opgestart in het kader van de 'Overeenkomst ter uitvoering van maatregelen voor het vogelrichtlijngebied '3.2 Poldercomplex' van 22 april 2005 ten einde de nodige gronden te verwerven om de natuurcompensaties voor de Achterhaven van Zeebrugge te kunnen

realiseren. Binnen deze lokale grondenbank worden enerzijds op vrijwillige basis gronden aangekocht buiten de zoekzones of projectgebieden, om in te zetten als ruilgronden om landbouwers uit de zoekzones uit te ruilen. Anderzijds worden op vrijwillige basis ook rechtstreeks gronden aangekocht binnen de zoekzones. Op 23 juli 2010 heeft de Vlaamse Regering beslist om binnen de werking van deze lokale grondenbank, uitsluitend voor het deelgebied Kwetshage, een flankerend beleid voor landbouw toe te passen, teneinde een versnelde, volledige verwerving van het deelgebied Kwetshage mogelijk te maken.

Uit het jaarrapport van het werkjaar 11 (2016) van de beheercommissie natuurcompensaties Achterhaven Zeebrugge blijkt dat er nog steeds een deficit is van de natuurcompensaties ten opzichte van de ontwikkeling van de Achterhaven voor havenactiviteiten, in het bijzonder voor het habitat rietmoeras. Het deficit van 40,3 ha rietmoeras is zorgwekkend, aangezien deze doelstelling volledig in het deelgebied Kwetshage moet komen te liggen. Vooral het deficit van 5,7 ha voor artikel 36ter, de zogenaamde 'Europese' natuurcompensaties voor het Vogelrichtlijngebied, is een probleem aangezien voor dit artikel een gelijktijdige compensatie wettelijk noodzakelijk is, en dit habitat in de Achterhaven van Zeebrugge al volledig is ingenomen (Rietveld Pelikaan). Het deel van de compensaties voor artikel 36ter dat al is uitgevoerd in de zoekzone Pompje en de Kleiputten van Wenduine (totaal 15 ha), heeft ook nog niet geleid tot 2 bijkomende territoria bruine kiekendief in de compensatiegebieden. De habitat voor de 2 territoria is ondertussen al wel verdwenen in de Achterhaven van Zeebrugge. De staat van instandhouding van deze bijlage IV – soort ondervindt dus een negatieve impact door de havenontwikkeling.

Dit ondermijnt immers de rechtszekerheid van de reeds grotendeels uitgevoerde uitbreiding van de Achterhaven van Zeebrugge. Het tijdsbestek waarbinnen de noodzakelijke gronden kunnen worden verworven is dus van groot belang. Momenteel is ongeveer 80% van het deelgebied al verworven en moet er nog 21,6 ha verworven worden: 16,2 ha voor de doelstelling rietmoeras en 5,4 ha voor de doelstelling poldergrasland. De grondverwerving op basis van vrijwilligheid verloopt echter onvoldoende snel om op korte termijn deze resterende oppervlakte te verwerven, ondanks de inzet van financiële stimuli.

Voor de natuurcompensaties voor de aanleg van de A11 moeten geen gronden meer verworven worden. In het deelgebied Kwetshage was bij de start van het project ongeveer 10 ha in eigendom van de Vlaamse Overheid in beheer bij het Agentschap Wegen en Verkeer. Ongeveer 4 ha hiervan is in 2012 ingericht als rietmoeras bij de afbraak van de niet-gebruikte snelwegbruggen in het deelgebied Kwetshage. Hierdoor blijft er nog 4 ha te compenseren, als opwaardering van bestaand grasland. Deze opwaardering zal gebeuren bij de globale inrichting van het deelgebied Kwetshage.

1.4 DEELGEBIED MEETKERKSE MOEREN

Voor de realisatie van de 45,7 ha rietmoeras in het deelgebied Kwetshage zal naar schatting 37 ha historisch permanent grasland moeten worden omgezet naar rietmoeras. In de geactualiseerde compensatiematrix van de overeenkomst van 2005 wordt dit als een bijkomend verlies van poldergrasland beschouwd en wordt deze 40 ha doorgeschoven naar de doelstelling poldergrasland. De exacte oppervlakte historisch permanent grasland die zal worden omgezet naar rietmoeras in Kwetshage zal definitief gekend zijn, na uitwerking van het definitief technisch ontwerp.

INRICHTINGSNOTA KWETSHAGE – MEETKERKSE MOEREN

Dit betekent dat in de zoekzones naar schatting bijkomend 37 ha poldergrasland moet worden gecreëerd vanuit akkerland of ingezaaid grasland met eenzelfde kwaliteit als deze van de graslanden in Kwetshage die worden omgezet naar rietmoeras. Door akkers, die doorgaans hoger gelegen, om te zetten naar grasland kan moeilijk dezelfde kwaliteit worden ontwikkeld als de graslanden die worden omgezet in rietmoeras in Kwetshage. Door verspreid over de zoekzones akkers om te zetten, zal de kwaliteitsdoelstelling niet gehaald worden.

In het deelgebied Meetkerkse Moeren werd recent 22,5 ha akkerland uitgeruild binnen de werking van de lokale grondenbank. Deze percelen zijn laag genoeg gelegen om waardevol grasland van te maken dat kan ontwikkelen naar een kwaliteit die vergelijkbaar is met de graslanden in Kwetshage, mits de uitvoering van gepaste inrichtingsmaatregelen (laantjes, grachten). Deze 22,5 ha ligt in een zone die bijna volledig in eigendom is van ANB. De zuidelijke helft van deze zone is al onder een verhoogd waterpeil gekomen bij de uitvoering van het natuurinrichtingsproject 'Meetkerkse Moeren'. De noordelijke helft, ten noorden van het Moerzwin, zit nog onder polderpeil. Het grootste deel van deze zone is al in eigendom van de Vlaamse Overheid, Agentschap voor Natuur en Bos. Een waterpeilverhoging kan in combinatie met plaatselijke grondwerken een belangrijke kwaliteitsverhoging betekenen voor 35 ha van de bestaande graslanden.

De inrichting van 22,5 ha akkerland en de gebiedsdekkende waterpeilverhoging in het noordelijk deel van het deelgebied Meetkerkse Moeren moet, in combinatie met omzetting van naar schatting 15 ha hoger gelegen akkerland naar grasland in Kwetshage zelf, garant staan voor het behoud van de oppervlakte historisch permanent grasland en een aantasting van de integriteit van de betrokken Speciale Beschermingszones bij de inrichting van Kwetshage voorkomen.

Bij de uitwerking van de inrichtingsmaatregelen van het gebied zal bijkomend rekening worden gehouden met de vereisten als jachtgebied voor bruine kiekendief (grachten met rietkanten). Op deze wijze wordt er in de nabijheid van het potentiële broed- en jachtgebied in Kwetshage bijkomend een belangrijk jachtgebied voor bruine kiekendief gecreëerd.

Gezien de duurzame vestiging van de twee te compenseren broedkoppels bruine kiekendief op zich laat wachten, is een kwaliteitsvolle inrichting van dit gebied in de nabijheid van het te ontwikkelen rietmoeras in Kwetshage een maatregel die conform is aan een belangrijke doelstelling van de compensatiematrix: realisatie van poldergrasland als jachtgebied voor bruine kiekendief.

Voorliggende inrichtingsnota wil oplossingen bieden om binnen de context van en aanvullend aan de beslissingen van de Vlaamse Regering van 2005 en 2010 garanties te kunnen geven dat op korte termijn een, al dan niet gefaseerde, inrichting van het deelgebied Kwetshage kan opgestart worden, en dat in het deelgebied Meetkerkse Moeren kwaliteitsvolle poldergraslanden kunnen worden gerealiseerd, als compensatie voor poldergrasland dat verloren gaat bij de realisatie van rietmoeras in het deelgebied Kwetshage. Door een geïntegreerde aanpak van de inrichting zullen de natuurdoelstellingen van verschillende projecten gerealiseerd worden.

Om een snelle realisatie van de natuurdoelstellingen mogelijk te maken, zonder volledig afhankelijk te zijn van een volledige verwerving van het projectgebied, wordt in deze inrichtingsnota voorgesteld om een aantal instrumenten van het decreet landinrichting (2014) in te zetten. Deze instrumenten moeten het mogelijk maken om in de periode waarin de resterende percelen worden verworven door rechtstreekse aankoop of door uitruilen, de inrichting van het projectgebied al op te starten.

2 JURIDISCHE BASIS VAN DE INRICHTINGSNOTA: DECREET LANDINRICHTING

De uitvoering van voorliggend project via een inrichtingsnota, met de inzet van een aantal instrumenten landinrichting vindt zijn wettelijke basis in het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting (hierna decreet landinrichting genoemd) en het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting (hierna het besluit landinrichting genoemd).

In het decreet landinrichting wordt in artikel 4.1.1 de inzet van instrumenten voor de realisatie van projecten omschreven als:

“De Vlaamse Regering, het provinciebestuur of het gemeentebestuur stelt voor de realisatie van het project, plan of programma een of meerdere inrichtingsnota's vast, voor zover de inzet van de instrumenten als vermeld in deel 2 noodzakelijk is.

“De Vlaamse Regering kan beslissen een of meerdere instrumenten als vermeld in deel 2, toe te passen voor de realisatie van een project, plan of programma, als de toepassing van de instrumenten bijdraagt tot de realisatie van het beleid dat ze voert op het vlak van het behoud, het herstel en de ontwikkeling van functies en kwaliteiten van de ruimte.”

Volgens artikel 4.2.1 van het decreet landinrichting kan de Vlaamse Regering de inzet van instrumenten goedkeuren om een project te kunnen realiseren.

“Een inrichtingsnota wordt opgemaakt met het oog op een geïntegreerde en gebiedsgerichte aanpak. Dit houdt in dat de verschillende functies, kenmerken en kwaliteiten die in het gebied voorkomen mee in overweging worden genomen bij het bepalen en het uitwerken van doelstellingen, maatregelen en de daarvoor in te zetten instrumenten, als die functies, kenmerken en kwaliteiten kunnen worden beïnvloed door de gevraagde inrichting of het gevraagde beheer van de ruimte.”

Volgens het artikel 4.2.2 van het decreet landinrichting moeten minstens volgende elementen in de inrichtingsnota opgenomen zijn:

- 1° een beschrijving van de opties uit het project, plan of programma en van de gewenste maatregelen;
- 2° een instrumentafweging met het oog op het bereiken van de optimale mix gericht op het doelmatig, billijk en efficiënt inzetten van de beschikbare middelen voor de realisatie van het project, plan en programma;
- 3° de aanduiding of afbakening van het gebied waar een instrument wordt toegepast;
- 4° de motivering waarom een instrument wordt toegepast;
- 5° als het instrument erfdiensbaarheid tot openbaar nut wordt ingezet: de omschrijving van het algemeen nut waarvoor het instrument wordt toegepast;
- 6° een uitvoeringsprogramma en een financieringsplan.

Het besluit landinrichting legt nadere regels vast m.b.t. projecten, met name m.b.t. de toepassing van de in deel 2, Titel 1 van het decreet landinrichting beschreven instrumenten.

INRICHTINGSNOTA KWETSHAGE – MEETKERKSE MOEREN

Art. 4.2.1.1. *Als het een project, plan of programma betreft dat wordt goedgekeurd door de Vlaamse Regering, wordt de inrichtingsnota opgemaakt door de Vlaamse initiatiefnemer in overleg met het agentschap. Het agentschap ondersteunt de Vlaamse initiatiefnemer bij de instrumentenafweging, zoals bedoeld in artikel 1.1.1.2. § 1 van dit besluit.*

Op verzoek van de Vlaamse initiatiefnemer kan het agentschap de inrichtingsnota opmaken.

Art. 4.2.1.2. *De ontwerp inrichtingsnota wordt door de Vlaamse initiatiefnemer bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen van elke gemeente waarop de ontwerp inrichtingsnota betrekking heeft en aan de deputatie van elke provincie waarop de ontwerp inrichtingsnota betrekking heeft.*

Het college van burgemeester en schepenen organiseert het openbaar onderzoek over de ontwerp inrichtingsnota.

De ontwerp inrichtingsnota wordt gedurende dertig dagen ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Gedurende die termijn kan eenieder zijn opmerkingen en bezwaren over de ontwerp inrichtingsnota indienen bij het college van burgemeester en schepenen of bij een door hem aangewezen personeelslid.

Binnen een termijn van drie maanden nadat het college van burgemeester en schepenen de ontwerp inrichtingsnota heeft ontvangen, bezorgt het college de opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek, aan de Vlaamse initiatiefnemer.

De Vlaamse initiatiefnemer kan op basis van de opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek, de ontwerp inrichtingsnota aanpassen.

Art. 4.2.1.3.

§ 1. Het college van burgemeester en schepenen van elke gemeente waarop de ontwerp inrichtingsnota betrekking heeft en de deputatie van elke provincie waarop de ontwerp inrichtingsnota betrekking heeft, kunnen advies verlenen aan de Vlaamse initiatiefnemer over de ontwerp inrichtingsnota.

Het advies wordt gegeven binnen een termijn van drie maanden nadat het college van burgemeester en schepenen of de deputatie de ontwerp inrichtingsnota heeft ontvangen. Als binnen die termijn geen advies is verleend, kan aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

§ 2. De Vlaamse initiatiefnemer kan op basis van de adviezen, vermeld in paragraaf 1, de ontwerp inrichtingsnota aanpassen.

Art. 4.2.1.4. *De Vlaamse initiatiefnemer vraagt advies aan het agentschap over de ontwerp inrichtingsnota die is aangepast op basis van de opmerkingen en bezwaren die ingediend zijn tijdens het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 4.2.1.2, of op basis van het advies, vermeld in artikel 4.2.1.3. Het agentschap verleent het advies binnen een termijn van een maand nadat het agentschap de ontwerp inrichtingsnota heeft ontvangen. Als binnen die termijn geen advies is verleend, kan aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.*

Art. 4.2.1.5. *De Vlaamse initiatiefnemer bezorgt de volgende stukken aan de minister:*

1° de ontwerp inrichtingsnota die is aangepast op basis van de opmerkingen en bezwaren die ingediend zijn tijdens het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 4.2.1.2, of op basis van het advies, vermeld in artikel 4.2.1.3;

2° de opmerkingen en bezwaren die ingediend zijn tijdens het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 4.2.1.2, en de mate waarin de Vlaamse initiatiefnemer rekening heeft gehouden met die opmerkingen en bezwaren;

INRICHTINGSNOTA KWETSHAGE – MEETKERKSE MOEREN

3° in voorkomend geval de adviezen, vermeld in artikel 4.2.1.3, en de mate waarin de Vlaamse initiatiefnemer rekening heeft gehouden met die adviezen;

4° het advies van het agentschap, vermeld in artikel 4.2.1.4;

5° in voorkomend geval de instemming van de instanties en de personen, vermeld in artikel 3.3.8 en 3.3.9 van het decreet van 28 maart 2014, die belast zijn met de uitvoering van de inrichtingsnota of gedeelten ervan.

Art. 4.2.1.6.

§ 1. De Vlaamse Regering stelt de inrichtingsnota vast en belast de instanties en de personen, vermeld in de inrichtingsnota, met de uitvoering van de inrichtingsnota of gedeelten ervan.

§ 2. Het besluit tot vaststelling van de inrichtingsnota wordt door de Vlaamse initiatiefnemer bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad binnen zestig dagen na de vaststelling als een of meerdere van de volgende instrumenten mogelijk worden gemaakt:

1° de herverkaveling uit kracht van wet;

2° het recht van voorkoop;

3° de inrichtingswerken uit kracht van wet;

4° de erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Het besluit tot vaststelling van de inrichtingsnota bevat ten minste de volgende gegevens:

1° als herverkaveling uit kracht van wet als instrument is opgenomen in de inrichtingsnota: de bepaling over de duur van jachtovereenkomsten, vermeld in artikel 2.1.36 van het decreet van 28 maart 2014, met aanduiding van de kadastrale gegevens van de percelen waar die bepaling geldt;

2° als recht van voorkoop als instrument is opgenomen in de inrichtingsnota: de kadastrale gegevens van de percelen waarop het recht van voorkoop van toepassing is, de termijn waarin het recht van voorkoop geldt en de vermelding dat het recht van voorkoop aangeboden moet worden aan de Vlaamse Grondenbank;

3° als inrichtingswerken uit kracht van wet als instrument zijn opgenomen in de inrichtingsnota: de kadastrale gegevens van de percelen waarop inrichtingswerken uit kracht van wet worden uitgevoerd met de beschrijving van de uit te voeren werken;

4° als de vestiging van erfdienstbaarheden van openbaar nut als instrument is opgenomen in de inrichtingsnota en die erfdienstbaarheid niet gericht is op de instandhouding van inrichtingswerken uit kracht van wet: de kadastrale gegevens van de percelen waarop erfdienstbaarheden tot openbaar nut worden gevestigd met de beschrijving van de erfdienstbaarheid die wordt gevestigd.

De inrichtingsnota treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van de inrichtingsnota.

In afwijking van het derde lid, heeft het recht van voorkoop, vermeld in het tweede lid, 2°, echter uitwerking vanaf het moment, vermeld in artikel 10 van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten.

§ 3. De Vlaamse initiatiefnemer bezorgt de inrichtingsnota en het besluit tot vaststelling van de inrichtingsnota, voorafgaandelijk aan de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad, aan:

1° de instanties en personen die belast zijn met de uitvoering van de inrichtingsnota;

2° de gemeenten en de provincies waarop de inrichtingsnota betrekking heeft;

3° het agentschap.

De inrichtingsnota en het besluit tot vaststelling van de inrichtingsnota kunnen worden ingezien bij elke gemeente waarop de inrichtingsnota betrekking heeft.

INRICHTINGSNOTA KWETSHAGE – MEETKERKSE MOEREN

De Vlaamse Regering heeft aan de Vlaamse Landmaatschappij de opdracht gegeven om voorliggende inrichtingsnota op te maken. De Vlaamse Landmaatschappij treedt bijgevolg op als Vlaamse initiatiefnemer en maakt tevens de inrichtingsnota op.

3 SITUERING EN HISTORIEK PROJECTGEBIED “KWETSHAGE EN MEETKERKSE MOEREN”

3.1 LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED

Het projectgebied is 158 ha groot en bestaat uit twee deelgebieden.

Het deelgebied Kwetshage is 89 ha groot, ligt op grondgebied van de gemeente Jabbeke, en situeert zich in een ruimer gebied tussen:

- Het Kanaal van Gent naar Oostende in het noorden;
- De Westernieuwweg in het oosten;
- De spoorweg van Brugge naar Oostende in het zuiden;
- De N377 in het westen.

Het deelgebied Meetkerkse Moeren is 68,5 ha groot en ligt op grondgebied van de gemeente Zuienkerke. Dit deelgebied maakt deel uit van een veel ruimer gebied waarin op 3 december 2001 het natuurinrichtingsproject Meetkerkse Moeren werd opgestart. In het kader van dit natuurinrichtingsproject werden in de periode tussen 2007 en 2008 inrichtingsmaatregelen uitgevoerd. De maatregelen die zullen worden uitgevoerd in het kader van voorliggende inrichtingsnota kaderen niet meer in de uitvoering van het natuurinrichtingsproject, maar in de realisatie van de compensatiematrix voor de natuurcompensaties Achterhaven Zeebrugge.

Het deelgebied ‘Meetkerkse Moeren’ is gesitueerd tussen:

- Moerstraat in het zuiden
- Mareleed in het westen
- Nieuw Kruiswin (aangelegd in het kader van natuurinrichtingsproject Meetkerkse Moeren)
- De hoger gelegen poldergraslanden (grens natuurgebied op het gewestplan) in het noorden

3.2 LOPENDE PROJECTEN MET WETTELIJK VERPLICHTE DOELSTELLINGEN IN HET PROJECTGEBIED

3.2.1 NATUURCOMPENSATIES ACHTERHAVEN ZEEBRUGGE

Het deelgebied “Kwetshage” is één van de zoekzones die door het besluit van de Vlaamse Regering op 17 juli 2000 is aangeduid voor de realisatie van de natuurcompensaties voor de Achterhaven van Zeebrugge. De doelstelling voor de natuurcompensaties in deze zoekzone is bepaald in de beslissing van de Vlaamse Regering van 6 februari 2004 en vastgelegd in de overeenkomst van 22 april 2005 tussen het Vlaamse Gewest, het havenbedrijf MBZ en de Vlaamse Landmaatschappij. Deze overeenkomst legt de modaliteiten van de uitvoering en de financiering van de realisatie van de natuurcompensaties voor de Achterhaven van Zeebrugge vast. In deze overeenkomst wordt tevens voorzien in de oprichting van een lokale grondenbank

om landbouwers uit de verschillende zoekzones te kunnen uitruilen om zodoende de noodzakelijke gronden binnen de zoekzones in eigendom te kunnen verwerven. De inrichtingswerken worden gefinancierd door het havenbedrijf MBZ, terwijl de financiering van de grondverwerving door de afdeling Maritieme Toegang en het Agentschap voor Natuur en Bos van het Vlaams Gewest gebeurt. VLM staat in voor het beheer van de lokale grondenbank en voor de realisatie van de natuurcompensaties.

In de beslissing van de Vlaamse Regering van 23 juli 2010 is de doelstelling voor het deelgebied Kwetshage geactualiseerd: 45 ha rietmoeras en 20 ha poldergrasland. Van de 45 ha rietmoeras zijn in principe 5 ha in te zetten als compensatie voor artikel 36ter (compensaties voor de SBZ-V 'Poldercomplex'), terwijl de overige 40 ha compensaties zijn voor artikel 7 van het vegetatiebesluit van het decreet natuurbehoud.

Alhoewel in de beslissing van de Vlaamse Regering van 23 juli 2010 geen specifieke doelstellingen zijn opgenomen voor vogelsoorten van bijlage IV die voorkwamen in het rietveld Pelikaan in de Achterhaven van Zeebrugge (roerdomp, porseleinhoen en woudaapje), is gesteld dat de kwaliteit van het te realiseren rietmoeras in het projectgebied Kwetshage van een voldoende kwaliteit moet zijn om vestiging van deze soorten toe te laten. Ondertussen is het rietveld Pelikaan in de Achterhaven al sinds 2012 opgespoten voor verdere havenontwikkeling.

Het deelgebied 'Meetkerkse Moeren' maakt deel uit van de ruimere perimeter van de zoekzone Z10bis deelgebied 'Meetkerkse Moeren'. Dit ruimere gebied is door de beslissing van de Vlaamse Regering van 23 juli 2010 als bijkomende zoekzone aangeduid voor de realisatie van de natuurcompensaties voor de Achterhaven van Zeebrugge. De doelstelling in deze zoekzone is de realisatie van poldergrasland.

3.2.2 NATUURCOMPENSATIES A11

Het deelgebied "Kwetshage" is eveneens één van de zoekzones die in de overeenkomst van 19 juni 2009 tussen het Vlaams Gewest en VLM werd ondertekend voor de realisatie van de natuurcompensaties voor de aanleg van de A11. Het Agentschap Wegen en Verkeer financiert de lokale grondenbank en de inrichtingswerken. De VLM beheert de lokale grondenbank en voert de inrichtingswerken uit.

In totaal moet 32 ha habitat worden gecompenseerd. Hiervan is momenteel al ongeveer 28 ha gerealiseerd. In de periode 2011 – 2013 werden de spookbruggen in Kwetshage afgebroken en werd op deze plaats ongeveer 4 ha rietmoeras ingericht. Recent (2013 – 2015) werd in totaal 24 ha natuur ingericht voor de natuurcompensaties A11 op grondgebied Damme. De resterende 4 ha moet nog worden gerealiseerd in het projectgebied 'Kwetshage'. In de beheercommissie natuurcompensaties A11 is overeengekomen om hiervoor 4 ha hooiland op te waarderen in combinatie met de inrichting van het gebied voor de natuurcompensaties Achterhaven Zeebrugge.

De aanleg van de A11 is ondertussen sinds oktober 2017 gefinaliseerd.

3.2.3 PROJECTEN IN VOORBEREIDING MET MOGELIJKE DOELSTELLINGEN IN HET PROJECTGEBIED

3.2.3.1 EUROPESE NATUURDOELEN

A. SPECIFIEKE INSTANDHOUDINGSDOELSTELLINGEN SBZ-V 'POLDERCOMPLEX' EN SBZ-H 'POLDERS'

Op 23 april 2014 heeft de Vlaamse Regering de specifieke instandhoudingsdoelstellingen voor de SBZ-V 'Poldercomplex' en de SBZ-H 'Polders' vastgesteld in het *'Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing met toepassing van de Habitatrichtlijn van de speciale beschermingszone 'BE2500002 Polders' en voor definitieve vaststelling voor die zone en voor de met toepassing van de Vogelrichtlijn aangewezen speciale beschermingszone 'BE2500932 Poldercomplex', 'BE2301134 Krekengebied' en 'BE2501033 Het Zwin' van de bijbehorende instandhoudingsdoelstellingen en prioriteiten'*.

Het deelgebied Kwetshage wordt expliciet vermeld als gebied dat van essentieel belang is voor de instandhouding van bruine kiekendief in de SBZ-V 'Poldercomplex'. Voor porseleinhoen wordt voor de SBZ-V een doelstelling van 1 – 2 broedparen vastgelegd, waarvoor 5 – 10 ha nieuw habitat moet worden gecreëerd. Deze soort lift deels mee met bruine kiekendief en deels met het habitat 6430 (zoomvormende voedselrijke ruigte).

De doelstelling van de natuurcompensaties is in principe een habitat- en oppervlakte doelstelling. De realisatie van de doelstelling van de S-IHD voor de soorten bruine kiekendief en porseleinhoen zal meeliften op de realisatie van de doelstelling van voorliggend project.

B. SOORTENBESCHERMINGSPROGRAMMA'S

In het kader van het Soortenbesluit van 15 mei 2009 worden momenteel soortenbeschermingsprogramma's opgemaakt voor soorten waarvoor doelen zijn vooropgesteld in de S-IHD. Voor de soorten met doelstellingen in de SBZ-V Poldercomplex en relevant voor het projectgebied, namelijk bruine kiekendief en porseleinhoen, zijn de soortenbeschermingsprogramma's momenteel nog in opmaak.

Alhoewel roerdomp niet is opgenomen in de S-IHD voor de SBZ-V 'Poldercomplex', is in het ontwerp van Soortenbeschermingsprogramma (SBP) roerdomp (juni 2016) voor de SBZ-V 'Poldercomplex' het broedpaar van het Pompje opgenomen in de doelstelling van 75 broedparen op Vlaams niveau. Dit broedpaar in het Pompje heeft zich permanent gevestigd sinds het voorjaar 2013 en is een realisatie van de natuurcompensaties voor de Achterhaven. De vestiging van dit broedpaar compenseert het verlies van het broedpaar in de Achterhaven door de inname van het Rietveld Pelikaan. Het deelgebied Kwetshage ligt in vogelvlucht ongeveer slechts 4 km verwijderd van het Pompje, met tussenin enkel polderlandschap met vele grachten en rietkanten (inclusief natuurreservaat Schobbejak), zodat de realisatie van 50 ha rietmoeras (46 ha voor de Achterhaven Zeebrugge en 4 ha voor A11) in Kwetshage enerzijds een belangrijke bijdrage

betekent tot het behoud van het enige broedpaar in de SBZ-V 'Poldercomplex' en anderzijds mogelijkheden biedt om één of eventueel meer bijkomende broedparen te realiseren binnen de SBZ-V 'Poldercomplex'. Indien de bijkomende oppervlakte van 45 ha rietmoeras op een voldoende wijze wordt ingericht is bijkomende vestiging van roerdomp in Kwetshage voor de SBZ-V 'Poldercomplex' zeker te verwachten.

3.2.4 OPPORTUNITEITEN EN GEWENSTE ONTWIKKELINGEN IN HET PROJECTGEBIED

3.2.4.1 INTEGRAAL WATERBEHEER

Het deelgebied Kwetshage is voor een groot deel aangeduid als effectief overstromingsgevoelig gebied. Een deel van het deelgebied Meetkerkse Moeren is eveneens aangeduid als effectief overstromingsgevoelig gebied (Watertoetskaart 2017).

Gezien in de toekomst door de globale klimaatverandering verwacht wordt dat meer korte periodes van hevige regenval zullen voorkomen, zal het belang van het projectgebied als overstromingsgebied toenemen. Het is daarom wenselijk om de functie van het projectgebied als overstromingsgebied en waterbergend gebied te optimaliseren. Gezien de natuurdoelstellingen die moeten worden gerealiseerd in het gebied een negatief effect kunnen hebben op de potentiële waterberging in het projectgebied tijdens overstromingen, zullen er in het kader van de watertoets milderende maatregelen worden voorgesteld om dit negatief effect tegen te gaan. Deze milderende maatregelen zullen dan integraal deel uitmaken van de inrichting van het gebied. Door eventueel de mate van mildering verder door te voeren dan strikt noodzakelijk zal het mogelijk zijn om de waterbergende functie van het projectgebied te optimaliseren ten opzichte van de huidige situatie.

4 JURIDISCHE CONTEXT PROJECTGEBIED “KWETSHAGE EN MEETKERKSE MOEREN”

4.1 RUIMTELIJKE ORDENING

4.1.1 GEWESTPLAN

Het deelgebied Kwetshage heeft de bestemming agrarisch gebied met landschappelijke waarde. Het grootste gedeelte van het deelgebied Meetkerkse Moeren heeft de bestemming natuurgebied. Een beperkte oppervlakte (9,5 ha) in het noorden van het deelgebied heeft de bestemming agrarisch gebied met landschappelijke waarde. Op kaart 3 in bijlage worden de bestemmingen van het gewestplan weergegeven.

4.1.2 GEWESTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

4.1.2.1 GEWESTELIJK RUP 2005

Op 4 februari 2005 werd het Gewestelijk RUP ‘Onderdelen van de grote eenheid natuur: gebieden van de overgang van polders naar de zandstreek langs het Kanaal Gent – Oostende’ definitief vastgesteld. In het kader van de afbakening van de natuurlijk en agrarische structuur kreeg in dit GRUP het grootste gedeelte van het westelijk deel van het deelgebied Kwetshage de bestemming van natuurgebied met Grote Eenheid Natuur van het Vlaams Ecologisch Netwerk in overdruk. In het noorden van het deelgebied wordt een bijkomende overdruk gegeven van ‘Reservatiestroom kanaal Brugge-Oostende’.

Op kaart 4 in bijlage wordt het Gewestelijk RUP van 2005 weergegeven.

4.1.2.2 GEWESTELIJK RUP IN VOORBEREIDING (DEELGEBIED KWETSHAGE)

Bij de verdere afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS), werd een ontwerp van GRUP ‘Regio Kust – Polders - Westhoek: Kustpolders tussen Oudenburg, Jabbeke en Stalhille’ opgemaakt waarvan op 8 juni 2016 de plenaire vergadering werd georganiseerd en dat momenteel wacht op voorlopige vaststelling door de Vlaamse Regering, waarna het openbaar onderzoek kan worden georganiseerd. Dit GRUP moet in eerste instantie de juiste bestemming geven aan de gebieden die in het kader van de natuurcompensaties voor de Achterhaven van Zeebrugge worden ingericht. In combinatie met het GRUP van 2005 zorgt dit GRUP er voor dat alle percelen gelegen in het deelgebied Kwetshage de bestemming natuurgebied krijgen en deel uitmaken van het VEN als Grote Eenheid Natuur. Op deze manier zullen de ingrijpende inrichtingsmaatregelen die moeten worden uitgevoerd om de natuurdoelstellingen in het projectgebied te kunnen realiseren conform de ruimtelijke bestemming van het projectgebied zijn.

Er wordt benadrukt dat zonder definitieve vaststelling van het GRUP een groot deel van de noodzakelijke inrichtingswerken niet vergoed zal zijn. In deze inrichtingsnota wordt daarom uitgegaan van een tijdig doorlopen van de procedure van het GRUP, zodat ruimtelijke bestemming van de in te richten gebieden geen limiterende factor zal zijn voor de realisatie van de natuurcompensaties in deelgebied Kwetshage.

4.2 NATUUR

4.2.1 NATURA 2000

4.2.1.1 ALGEMENE SITUERING

Het projectgebied overlapt deels met een aantal Natura 2000 – gebieden.

HABITATRICHTLIJN GEBIED SBZ-H POLDERS (gebiedscode BE2500002)

(deel van deelgebied Kwetshage)

VOGELRICHTLIJNGEBIED SBZ-V POLDERCOMPLEX (gebiedscode BE2500932)

(deel van deelgebied Kwetshage en volledig deelgebied Meetkerkse Moeren)

Op 24 april 2014 heeft de Vlaamse Regering de instandhoudingsdoelstellingen voor de betrokken Natura 2000 – gebieden (BE2500002, BE2500932) goedgekeurd. Hiermee zijn de doelstellingen voor de aangemelde habitats en soorten binnen deze gebieden vastgelegd. In de managementplannen zal de realisatie van deze natuurdoelen verder gespecificeerd worden.

Dit heeft enerzijds juridische consequenties naar randvoorwaarden voor de uitvoering van inrichtingswerken, in zoverre deze een betekenisvolle aantasting van het betrokken Natura 2000 – gebied tot gevolg hebben. Dit zal worden nagegaan in een passende beoordeling. Anderzijds worden door het project opportuniteiten gecreëerd om binnen het projectgebied maatregelen te treffen die bijdragen aan het realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000 – gebieden.

Op kaart 5 in bijlage wordt de ligging van het projectgebied gegeven ten opzichte van de Speciale Beschermingszones.

4.2.1.2 MANAGEMENTPLAN

In uitvoering van het aanwijzingsbesluit van 23 april 2014 werd het managementplan 1.0 voor de SBZ-H 'Polders', SBZ-V 'Zwin', SBZ-V 'Poldercomplex' en SBZ-V 'Krekengebied' opgemaakt. Dit managementplan 1.0 is niet formeel vastgelegd en is te beschouwen als een informatief basisdocument met indicatieve opgave van taakstellingen.

Binnen dit managementplan worden volgende prioritaire acties opgenomen:

1 Realisatie kerngebieden zilte graslanden

Met het oog op een duurzame instandhouding van de zilte graslanden (1310 en 1330) in de polders en om lange termijn garanties te bieden voor de habitattypische soorten, o.a. kluut en steltkluut, wordt een toename van de actuele oppervlakte zilt grasland met 20 ha binnen SBZ-H vooropgesteld. Daarnaast is een

kwaliteitsverbetering van de actuele oppervlakte noodzakelijk samen met een toename van het aantal en de bedekking van habitatype soorten en het tegengaan van verruiging en verdroging. Een belangrijk deel van deze doelstelling kan gerealiseerd worden door omvorming van graslanden die reeds een natuurbeheer kennen.

Een groot aandeel van deze doelstelling moet gerealiseerd worden in kerngebieden, gekoppeld aan een geschikt waterpeilbeheer en aangepast begrazingsbeheer. In hydrologisch geïsoleerde kerngebieden kan het voor de natuurdoelen geschikte peil mits een aantal ingrepen ingesteld worden in functie van de doelstellingen, waarbij de hoofdafwatering niet in het gedrang mag komen. Hiervoor is gebiedsgericht hydrologisch onderzoek noodzakelijk en dient rekening gehouden te worden met het omliggende landbouwgebruik, wonen en veiligheid. In gebieden met versnipperd en langgerekt voorkomen i.c. het Meetjeslandse krekengebied, waar de krekten ook de hoofdafwatering vormen voor het landbouwgebruik, is een betere afstemming van het peilbeheer noodzakelijk – hydrologische isolatie van de gebieden is hier waarschijnlijk niet mogelijk – verder hydrologisch onderzoek is vereist.

Essentiële kerngebieden waar een belangrijk deel van deze doelstelling gerealiseerd moet worden zijn: Uitkerkse Polder, Ter Doest, Zwaanhoek, Klemskerke-Vlissegem, Meetjeslandse krekengebied. Buiten deze kerngebieden is het van belang de kleinere oppervlaktes zilt grasland te behouden en lokaal uit te breiden waar mogelijk als kleine stapstenen tussen de kerngebieden binnen SBZ.

2 Behoud van poldergraslanden

Met het oog op de duurzame instandhouding van de populaties overwinterende soorten in de SBZ en in Vlaanderen, in het bijzonder de kleine rietgans, is herstel van het leefgebied van de soort vereist. Dit impliceert minimaal het behoud van een graslandareaal van 11.600 ha waarvan 8.000-10.000 ha permanent grasland of weilandcomplex met veel sloten en/of microreliëf in de Oostkustpolders (zie G-IHD []). De belangrijkste kerngebieden voor de poldergraslanden zijn de Uitkerkse Polders, de Meetkerse Moeren, Klemskerke-Vlissegem en de omgeving van Damme. De realisatie van kerngebieden zilte graslanden zal eveneens bijdragen aan en is compatibel met de doelstelling voor poldergraslanden.*

Met het oog op het behoud van een goede kwaliteit van deze graslanden voor de aangemelde soorten is het behoud van het microreliëf en de aanwezigheid van water in en rond de percelen cruciaal. Nulbemesting is geen strikte vereiste op deze poldergraslanden. In die zin kunnen deze graslanden in landbouwgebruik blijven.

[] Uitbreiding van de oppervlakte leefgebied met 0 - 1.858 ha onder de vorm van permanent grasland of weilandcomplexen met veel sloten en/of microreliëf, naast de vooropgestelde extra oppervlaktes Europees te beschermen habitats en leefgebied van andere Europees te beschermen soorten en de algemene kwaliteitsverbetering ten gevolge van het huidige milieubeleid en dit naast het bestaande graslandareaal van 11.600 ha waarvan 8.000 - 10.000 ha permanent grasland of weilandcomplex met veel sloten en/of microreliëf in de Oostkustpolders.*

3 Krekten en begeleidende vegetaties

Met het oog op de instandhouding van de populatie bruine kiekendief in de SBZ zijn volgende gebieden van belang:

INRICHTINGSNOTA KWETSHAGE – MEETKERKSE MOEREN

- Krekencomplex Assenede
- Krekengebied omgeving Noorddijk
- Krekengebied St. Margritte – St. Jan
- Polders te Hoeke & Lapscheure
- 't Pompje en Kwetshage
- Uitkerkse Polder

De grootte van de gebieden kan sterk variëren, maar vnl. een belangrijk aandeel van het kwalitatief broedgebied dient in deze kerngebieden gerealiseerd te worden. Gezien de bruine kiekendief een verstoringgevoelige soort is, is het van belang binnen een straal van 100 m rond de geschikte broedgebieden verstoring tot een minimum te beperken. De belangrijkste maatregel hiertoe is het realiseren van een peilbeheer dat de duurzame instandhouding van rietvegetaties garandeert, in overleg met de andere gebruikers. Naast het in stand houden van rietvelden kan met beheerovereenkomsten met lokale landbouwers gewerkt worden, gezien de soort ook broedt in graanvelden. Soorten die meeliften op de doelen – wat betreft broedhabitat (rietvegetaties) – zijn roerdomp en woudaapje. Deze soorten worden echter niet afzonderlijk tot doel gesteld.

4 Overwinterende vogels

Overwinterende vogelsoorten maken gebruik van de grote kerngebieden rond o.a. Damme en Meetkerke/Uitkerke. Gepaard met de overwinterende watervogels profiteren ook ganzen (kolgans, kleine rietgans en grauwe gans) van de kerngebieden. In dat opzicht is de afbakening van grote kerngebieden een prioriteit voor zowel vegetaties als daarop overwinterende vogelsoorten. Onder meer blauwe kiekendief, velduil, kleine zwaan en smient zijn jaarlijkse wintergasten die gebruik maken van het gebied. Robuuste kerngebieden waar de verstoring minimaal is, genieten de voorkeur. De kerngebieden hoeven geen exclusieve natuurgebieden te worden, een combinatie met landbouwgebied en landbouwgebruik is hierin geen hinder, wel een aandachtspunt.

De belangrijkste kerngebieden voor overwinterende vogels gebonden aan de poldergraslanden zijn de Uitkerkse Polders, de Meetkerse Moeren, Klemskerke-Vlissegem en de omgeving van Damme. In tweede instantie gaat het om het Krekengebied, de Zwaanhoek en Ter Doest.

5 Implementatieplan haven Zeebrugge

Er wordt een implementatieplan opgemaakt dat de vrijwaring van de ontwikkelingsmogelijkheden van de Haven binnen de afspraken van het strategisch plan voor de haven Brugge-Zeebrugge, waarvan akte genomen werd door de VR op 22 september 2006, koppelt aan garanties dat een duurzame staat kan bereikt worden voor de soorten en habitats die tot doel zijn gesteld in de betrokken SBZ.

Hoewel het projectgebied niet als zoekzone is opgenomen, beantwoordt voorliggend project aan de uitvoering van de prioriteiten 2, 3, 4 en 5.

4.2.2 VLAAMS ECOLOGISCH NETWERK

Het westelijk gedeelte van het deelgebied Kwetshage (ten westen van de Kwetshagestraat met uitzondering van een aantal percelen) is opgenomen in het VEN als GEN, evenals de zone in deelgebied Meetkerkse Moeren ten zuiden van het St.-Andrieszwin.

Het oostelijk gedeelte van het deelgebied Kwetshage is in het ontwerp GRUP Afbakening van agrarische en natuurlijke structuur (AGNAS) *'Regio Kust – Polders - Westhoek: Kustpolders tussen Oudenburg, Jabbeke en Stalhille'* aangeduid als natuurgebied met overdruk VEN/GEN (zie 4.1.2).

Er zal een verscherpte natuurtoets opgemaakt worden waarin wordt nagegaan in hoeverre de voorgestelde inrichtingsmaatregelen onherstelbare of onvermijdbare schade kunnen aanrichten en in hoeverre milderende maatregelen kunnen worden voorgesteld indien noodzakelijk.

Op kaart 6 in bijlage wordt de ligging van het projectgebied ten opzichte van het VEN weergegeven.

4.2.3 GEBIEDSVISIE EN GEÏNTEGREERD BEHEERPLAN

In februari 2014 is een *'Gebiedsvisie en geïntegreerd beheerplan voor de Blankenbergse Polder Zuid: het Vlaams natuurreservaat Paddegat-Klemskerke, het Vlaams natuurreservaat De Lage Moere en Kwetshage en het Domeinbos Hagebos'* opgemaakt. Beide deelgebieden maken deel uit van het Vlaams Natuurreservaat De Lage Moere en Kwetshage en zijn als dusdanig opgenomen in deze gebiedsvisie en beheerplan.

Voor deelgebied Kwetshage wordt enerzijds de grote ecologische waarde van de centraal gelegen hooilanden benadrukt, en worden beheermaatregelen voorgesteld om deze waarde te behouden of te verhogen, en wordt anderzijds verwezen naar de maatregelen die zullen worden uitgevoerd voor de realisatie van de natuurcompensaties.

Voor deelgebied De Lage Moere wordt de waarde van de hooiweiden benadrukt en worden beheermaatregelen voorgesteld om deze waarden te behouden en te verhogen.

De inrichtingsmaatregelen die zullen worden uitgevoerd binnen voorliggend project zijn volledig conform het beheerplan voor beide deelgebieden.

4.3 ERFGOED

4.3.1 DEELGEBIED KWETSHAGE

Aan de westelijke kant van het deelgebied Kwetshage zijn een grote betonnen bunker en drie betonnen blokken uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig aan de westelijke grens van het projectgebied: de bunker

ligt net buiten het projectgebied, de drie betonnen blokken liggen net binnen het projectgebied. De bunker en betonnen blokken zijn vastgesteld als bouwkundig erfgoed (Vaststellingsbesluit 5/10/2009).

4.3.2 DEELGEBIED MEETKERKSE MOEREN

De Meetkerkse Moeren liggen in de ankerplaats 'Meetkerkse Moeren, poldergebied rond Houthave en overgang naar zandstreek'.

4.4 ARCHEOLOGIE

Binnen de projectperimeter (beide deelgebieden) is geen beschermde archeologische zone, vastgestelde archeologische zone of gebied geen archeologie aanwezig.

Het Onroerenderfgoeddecreet (12 juli 2013) en het Onroerenderfgoedbesluit (16 mei 2014) voorziet een archeologisch traject bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Dit traject is afhankelijk van enkele criteria:

- * De oppervlakte van de geplande bodemingrepen en betrokken percelen;
- * De ruimtelijke bestemming van het terrein;
- * De ligging binnen of buiten een archeologische zone uit de vastgestelde inventaris;
- * De ligging binnen of buiten een beschermde archeologische site.

Daarnaast is er een passief-behoudsbeginsel. Dit stelt dat iedereen die een onroerend of roerend goed vindt, buiten een archeologisch onderzoek, waarvan hij weet of redelijkerwijs zou moeten vermoeden dat het archeologische erfgoedwaarde heeft, verplicht is daarvan binnen drie dagen aangifte te doen bij het Agentschap. Tot 10 dagen na de aangifte moeten de houder van een zakelijk recht, de gebruiker en de vinder de archeologische artefacten en vindplaats in onveranderde toestand bewaren.

4.5 WATER

4.4.1 HYDROGRAFIE

4.5.1.1 DEELGEBIED KWETSHAGE

Het deelgebied Kwetshage is gelegen binnen het bekken van de Brugse Polders.

Het deelgebied Kwetshage is gelegen in het ambtsgebied van de Nieuwe Polder van Blankenberge. Het maakt deel uit van het (oostelijk) bemalingsgebied van het pompemaal Kwetshage-Paddegat, dat afwatert in het kanaal Brugge-Oostende. Het bemalingsgebied Kwetshage-Paddegat omvat 3.036 hectare lage

INRICHTINGSNOTA KWETSHAGE – MEETKERKSE MOEREN

gronden gelegen ten zuiden van het kanaal Brugge-Oostende op het grondgebied van de Stad Brugge (Sint-Andries), de Gemeente Jabbeke en de Stad Oudenburg. Het bemalingsgebied wordt doorsneden door de Jabbeekse beek die het oppervlaktewater van de hoger gelegen zandgronden ten zuiden van Jabbeke gravitair afvoert naar het kanaal Brugge-Oostende. Het projectgebied Kwetshage ligt in het oostelijk bemalingsgebied, welke een oppervlakte heeft van 1.395 ha.

De waterloop van 2^{de} categorie 'Kwetshagezwin' (WO.3.2.) loopt voor een deel aan de zuidgrens van het projectgebied net ten noorden van de spoorweg, maar loopt over een afstand van ongeveer 1 km ook centraal in het westelijk deel van het projectgebied. De totale lengte van het Kwetshagezwin binnen de perimeter van het projectgebied is ongeveer 2,3 km. Het Kwetshagezwin zorgt voor de afwatering van het projectgebied richting pompemaal Kwetshage-Paddegat. Het Kwetshagezwin zorgt ook voor de afwatering van stroomopwaarts gelegen gebieden van het oostelijk bemalingsgebied van het pompemaal Kwetshage-Paddegat, ten oosten en ten zuiden van het projectgebied.

Het deelgebied Kwetshage ligt met een oppervlakte van ongeveer 65 ha in effectief overstromingsgevoelig gebied.

Op kaart 7 in bijlage wordt de hydrografische toestand van het deelgebied Kwetshage gegeven.

4.5.1.2 DEELGEBIED MEETKERKSE MOEREN

Het deelgebied Meetkerkse Moeren is gelegen binnen het bekken van de Brugse Polders en in het ambtsgebied van de Nieuwe Polder van Blankenberge. Het maakt deel uit van het bemalingsgebied van het pompemaal 'De Katte'. Dit bemalingsgebied, gelegen ten noorden van het kanaal Brugge – Oostende, heeft een oppervlakte van 1.377 ha en ligt op grondgebied Zuienkerke (Meetkerke, Houtave), Jabbeke (Varsenare) en Brugge (St-Andries). Centraal door het deelgebied Meetkerkse Moeren loopt de waterloop van 2^{de} categorie Moerzwin. Deze waterloop staat in rechtstreeks contact met het pompemaal en heeft een streefpeil van -0,10 tot +0,10 m TAW. Het gebied ten zuiden van deze waterloop is afgedamd op een peil van 0,65 m TAW, het gebied ten noorden watert af in het Moerzwin op een gemiddeld peil van 0,3 - 0,4 m TAW.

Het deelgebied Meetkerkse Moeren ligt met een oppervlakte van ongeveer 20 ha in effectief overstromingsgevoelig gebied.

Op de kaart 8 in bijlage wordt de hydrografische toestand van het deelgebied Meetkerkse Moeren weergegeven.

4.5.2 BEKKENBEHEERPLAN

Het openbaar onderzoek voor het bekkenbeheerplan van de Brugse Polders voor de planperiode 2016-2021 liep tot 8 januari 2015 (als onderdeel van het stroomgebiedsbeheerplan voor de Schelde). In het actie-

programma zijn bekkenbrede acties geformuleerd die ook van toepassing zijn op het projectgebied. Er zijn geen gebiedsspecifieke acties opgenomen.

- **Actie 4B B 244:**

Verbetering van de structuurkwaliteit en de natuurlijke waterhuishouding in functie van IHD's en GET/GEP KRLW door het afstemmen van het waterlopenbeheer en door kleinschalige ingrepen op onbevaarbare waterlopen (lokale OWL) in het bekken van de Brugse Polders.

- **Actie 4B B 260:**

Bevorderen van waterconservering of tegengaan van verdroging in drinkwater- en/of beschermd gebieden in het Bekken van de Brugse Polders

- **Actie 4B B 270:**

Afstemmen van het waterbeheer voor alle waterlichamen (behorend tot een beschermd gebied) op de instandhoudingsdoelstellingen in het bekken van de Brugse Polders

- **Actie 4B D 210:**

Analyse van de waterkwaliteit van alle waterlopen in beschermd gebied om deze te verbeteren en af te stemmen op de instandhoudingsdoelstellingen in het bekken van de Brugse Polders.

4.6 EIGENDOMSTOESTAND

4.6.1 DEELGEBIED KWETSHAGE

Sinds het begin van het project van de natuurcompensaties voor de Achterhaven van Zeebrugge in 2005 is er in het deelgebied Kwetshage 68 ha verworven. 30 ha hiervan is uitgeruild en 38 ha is rechtstreeks aangekocht. Er moet nog ongeveer 22 ha verworven worden vooraleer alle percelen in eigendom zijn van de Vlaamse Overheid.

Op kaart 9 in bijlage wordt de eigendomstoestand van deelgebied Kwetshage gegeven.

4.6.2 DEELGEBIED MEETKERKSE MOEREN

Binnen de perimeter van het deelgebied Meetkerkse Moeren (68,5 ha) is nog 9,5 ha in private eigendom. Hiervan ligt 0,55 ha centraal in het projectgebied, terwijl de overige percelen aan de rand van het projectgebied liggen. Hiervan ligt ongeveer 8,4 ha als één geheel aan de oostelijke grens van het projectgebied, ten noorden van het Moerzwin. De rest van de percelen in het deelgebied zijn in eigendom van de Vlaamse Overheid, Agentschap voor Natuur en Bos.

In het kader van de lokale grondenbank 'Natuurontwikkeling Poldercomplex' is in 2015 22,5 ha akkerland uitgeruild.

Op kaart 10 in bijlage wordt de eigendomstoestand van deelgebied Meetkerkse Moeren gegeven.

4.7 LANDBOUW

In onderstaande worden oppervlakten gebruikt die worden geregistreerd bij het Departement Landbouw en Visserij en niet de kadastrale oppervlakten. Hierdoor kunnen er wel beperkte verschillen zijn met besproken oppervlakten in punt 4.6, waar kadastrale oppervlakten zijn gebruikt.

4.7.1 DEELGEBIED KWETSHAGE

Het deelgebied Kwetshage heeft een oppervlakte van 89,3 ha waarvan 77,1 ha wordt geregistreerd bij Departement Landbouw en Visserij in 2016.

Een gedeelte van de geregistreerde percelen, namelijk 54,3 ha, is eigendom van de Vlaamse Overheid en wordt in gratis gebruik gegeven aan landbouwers die de gronden beheren voor natuur. Deze geregistreerde percelen worden verder aangeduid als “beheerde gronden”.

Het andere gedeelte van de geregistreerde percelen, namelijk 22,8 ha, is geen eigendom van de overheid en worden door landbouwers gebruikt binnen hun economische landbouwbedrijfsvoering. Deze geregistreerde percelen worden verder aangeduid als “landbouwgronden”.

De landbouwgronden in Kwetshage worden gebruikt door 11 landbouwers. Het zijn allemaal bedrijven met graasdieren. Sommige zijn gespecialiseerd in melkvee, andere zijn gespecialiseerd in vleesvee en nog andere houden paarden. Nagenoeg van allemaal (10 van de 11) ligt de bedrijfszetel binnen een afstand van 5 km van het deelgebied. Drie van de elf bedrijven hebben een kleine tot zeer kleine economische productieomvang en worden waarschijnlijk niet beroepsmatig uitgebaat. De andere acht bedrijven zijn actieve beroepslandbouwers. 8,2 ha van de landbouwgronden wordt gebruikt als akkerland voor maïs of aardappelen en 14,6 ha als weide. Naar bemestingsnormen toe, hebben de landbouwgronden met een groene ruimtelijke bestemming een bemestingsbeperking (akkerpercelen hebben hiervan ontheffing). Voor de landbouwgronden met agrarische ruimtelijke bestemming geldt de bemestingsnorm water (= algemene bemestingsnorm).

Kaart 11 in bijlage geeft een overzicht van het landbouwgebruik in het deelgebied Kwetshage.

4.7.2 DEELGEBIED MEETKERKSE MOEREN

Het deelgebied Meetkerkse Moeren heeft een oppervlakte van 68,7 ha waarvan in 2016 65,3 ha werd geregistreerd bij Departement Landbouw en Visserij.

Een gedeelte van de geregistreerde percelen, namelijk 55,4 ha, is eigendom van de overheid en wordt in gratis gebruik gegeven aan landbouwers die de gronden beheren voor natuur. Deze geregistreerde percelen worden verder aangeduid als “beheerde gronden”.

INRICHTINGSNOTA KWETSHAGE – MEETKERKSE MOEREN

Een gedeelte van de geregistreerde percelen, namelijk ongeveer 9 ha, is geen eigendom van de overheid en worden door landbouwers gebruikt binnen hun economische landbouwbedrijfsvoering. Deze geregistreerde percelen worden verder aangeduid als “landbouwgronden”. Een oppervlakte van 0,87 ha is eigendom van de Vlaamse Overheid maar was in 2016 nog tijdelijk in gebruik als akkerland. Dit perceel zal worden omgezet naar grasland.

De landbouwgronden in deelgebied Meetkerkse Moeren worden gebruikt door 6 landbouwers, namelijk 2 gespecialiseerde akkerbouwbedrijven, 2 gespecialiseerde vleesveebedrijven, 1 gemengd rundveebedrijf en 1 bedrijf met schapen. Vier betrokken landbouwbedrijven hebben hun bedrijfszetel liggen op minder dan 1 km van het deelgebied, waarvan twee bedrijven hun huiskavelpercelen in het deelgebied liggen. De andere twee betrokken bedrijven hun zetel ligt binnen een afstand van 5 km van het deelgebied. Vier van de zes bedrijven hebben een kleine tot zeer kleine economische productieomvang en worden waarschijnlijk niet beroepsmatig uitgebaat. De andere twee bedrijven zijn actieve beroepslandbouwers.

9,0 ha van de landbouwgronden wordt gebruikt als grasland en 0,92 ha als akkerland (granen). Van de 0,92 ha akkerland is 0,87 ha reeds in eigendom van de Vlaamse Overheid en zal naar grasland worden omgezet. Slechts 0,05 ha is effectief in regulier landbouwgebruik. Dit gebruik is opgenomen binnen de perimeter van het projectgebied door de verschillende grenzen van kadastrale percelen en gebruikspcelen. De perimeter van het projectgebied is vastgelegd op basis van kadastrale percelen. Van de 9 ha grasland is een aaneengesloten oppervlakte van ongeveer 8 ha gelegen aan de oostelijke kant van het projectgebied. Deze zone zal volledig gevrijwaard worden van effecten van de inrichting. Deze percelen zijn mee opgenomen in het projectgebied om bij eventuele onverwachte effecten nog bijkomende maatregelen te kunnen treffen. Van de overige 0,94 ha grasland in regulier landbouwgebruik is 0,38 ha gelegen aan de noordelijke grens van het projectgebied aansluitend op de strook akkerland van 0,05 ha. Centraal in het projectgebied, volledig ingesloten binnen percelen in eigendom van ANB is nog 0,55 ha grasland in regulier landbouwgebruik gelegen. De gebruikers van deze percelen zijn dezelfde als deze van de omringende percelen van ANB, welke beheerd worden door middel van gebruiksovereenkomsten.

Naar bemestingsnormen toe, hebben de landbouwgronden met een groene ruimtelijke bestemming een bemestingsbeperking (de twee huiskavelpercelen van het deelgebied hebben hiervan ontheffing). Voor landbouwgronden deels met agrarische ruimtelijke bestemming geldt norm water (= algemene bemestingsnorm).

Kaart 12 in bijlage geeft een overzicht van het landbouwgebruik in het deelgebied Meetkerke.

In voorliggende inrichtingsnota wordt er vanuit gegaan dat de betrokken landbouwers maximaal gevrijwaard worden van een negatieve impact op hun bedrijfsvoering bij de realisatie van het project. De onderhandelingen voor aankoop en ruil in het deelgebied Kwetshage zijn al sinds 2005 bezig. Met ieder van de landbouwers die nog eigendom en/of gebruik hebben in het projectgebied is al persoonlijk contact geweest en zijn hun wensen in verband met hun betrokken percelen goed gekend. In deelgebied Meetkerkse Moeren is de oppervlakte Een formeel landbouweffectenrapport in het kader van de inrichtingsnota zou geen meerwaarde of bijkomende informatie gegeven hebben en is derhalve niet uitgevoerd.

5 STAND VAN ZAKEN LOPENDE PROJECTEN

5.1 NATUURCOMPENSATIES ACHTERHAVEN ZEEBRUGGE

5.1.1 ALGEMEEN

5.1.1.1 PARTNERS

- Vlaamse Overheid
 - o Agentschap voor Natuur en Bos
 - o Afdeling Maritieme Toegang
 - o Vlaamse Landmaatschappij
- Havenbedrijf MBZ

In de overeenkomst tussen het Vlaams Gewest, MBZ en Vlaamse Landmaatschappij van 22 april 2005 is de taakverdelingsmatrix opgenomen waarin de zowel de uitvoeringsmodaliteiten als de financiële engagementen van de ondertekenende partijen van de overeenkomst zijn opgenomen.

5.1.1.2 BEHEERCOMMISSIE

De overeenkomst van 2005 voorziet in de oprichting van een beheercommissie die het project moet sturen en begeleiden. De beheercommissie rapporteert jaarlijks aan de Vlaamse Regering over de voortgang van het project.

Samenstelling van de beheercommissie:

Voorzitter: Agentschap voor Natuur en Bos
Secretariaat: Vlaamse Landmaatschappij
Leden: Havenbedrijf MBZ (2)
Departement MOW - Afdeling Maritieme Toegang (1)
Departement Landbouw en Visserij – Afdeling duurzame landbouwontwikkeling (1)
Boerenbond (1)
Algemeen Boerensyndicaat (1)
Natuurpunt (2)
Vlaamse Landmaatschappij (1)

5.1.1.3 FINANCIERING

In tabel 1 zijn de bedragen weergegeven voor grondverwerving en inrichting die de verschillende partners bijdragen voor de totale realisatie van het project. Deze bedragen zijn de som van de oorspronkelijk

INRICHTINGSNOTA KWETSHAGE – MEETKERKSE MOEREN

voorziene bedragen van de overeenkomst van 22 april 2005, de bijkomende budgetten in de beslissing van de Vlaamse Regering van 23 juli 2010 en bijkomende afspraken in de beheercommissie natuurcompensaties Achterhaven Zeebrugge die geen verband houden met het projectgebied van voorliggende inrichtingsnota. Onderstaande tabel houdt nog geen rekening met de bijkomende financiering die werd goedgekeurd door de Beslissing Vlaamse Regering van 13 oktober 2017.

Partner	Grondverwerving	Inrichting	Monitoring	Totaal
Agentschap voor Natuur en Bos	3.616.833 €	-	-	3.616.833 €
Afdeling Maritieme Toegang	5.234.667 €	-	1.827.615 €	7.062.282 €
Havenbedrijf MBZ	-	1.750.000 €		1.750.000 €
Totaal	8.851.500 €	1.750.000 €	1.827.615 €	12.429.115 €

Tabel 1 : Lopende financiering project natuurcompensaties achterhaven Zeebrugge

5.1.1.4 UITVOERING

5.1.1.4.1 GRONDVERWERVING

- Uitvoering
 - o Agentschap voor Natuur en Bos: rechtstreekse verwerving binnen de zoekzones
 - o Vlaamse Landmaatschappij: lokale grondenbank volledig gefinancierd door de afdeling Maritieme Toegang
 - Verwerving van ruilgronden
 - Rechtstreekse verwerving in de zoekzones
- Doelstelling
- Stand van zaken

5.1.1.4.2 INRICHTING

- Uitvoering
 - o De Vlaamse landmaatschappij maakt intern de plannen op van de inrichtingswerken en is aanbestedende overheid van de inrichtingsdossiers.
- Doelstelling
- Stand van zaken

5.1.2 STAND VAN ZAKEN IN HET DEELGEBIED KWETSHAGE

5.1.2.1 GRONDVERWERVING

Alle percelen binnen het projectgebied dienen in eigendom te komen van de Vlaamse Overheid. In het projectgebied worden gronden op vrijwillige basis verworven door de Vlaamse Landmaatschappij in het kader van de lokale grondenbank. De gronden worden rechtstreeks aangekocht of uitgeruild. Het Agentschap voor Natuur en Bos koopt eveneens rechtstreeks aan in het projectgebied. De afspraken hierover zijn gemaakt in de overeenkomsten van 2005 en van 2011.

Momenteel is 68 ha in eigendom van de Vlaamse Overheid, beheerd door het ANB. De Vlaamse Landmaatschappij draagt na verwerving de gronden over naar het Vlaams Gewest met name onder beheer van de afdeling Maritieme Toegang of onder beheer van het Agentschap voor Natuur en Bos.

Er is tot nog toe vooropgesteld dat het deelgebied volledig zou verworven worden vooraleer de inrichting kan starten. In dit verband heeft de Vlaamse Regering in 2010 beslist om vergoedingen voor eigenaar en gebruiker te voorzien bij aankoop door de lokale grondenbank, als stimulus tot verkoop van gronden.

5.1.2.2 INRICHTING

In het projectgebied moet 45 ha rietmoeras en ongeveer 15 ha poldergrasland worden gerealiseerd. Van het rietmoeras is tot nog toe niets gerealiseerd. Er is ondertussen ongeveer 9 ha akkerland omgezet in grasland voor de ontwikkeling van poldergrasland. Er is steeds vooropgesteld dat het projectgebied eerst volledig zou verworven worden vooraleer tot inrichting over te gaan.

5.1.3 STAND VAN ZAKEN DEELGEBIED MEETKERKSE MOEREN

5.1.3.1 GRONDVERWERVING

In 2015 is 22,5 ha akkerland uitgeruild via de lokale grondenbank 'Natuurontwikkeling Poldercomplex'. Deze gronden zijn ondertussen eigendom van het Agentschap voor Natuur en Bos. Het grootste deel van de overige percelen binnen de perimeter zijn eveneens al eigendom van het Agentschap voor Natuur en Bos. Er is nog een oppervlakte van ongeveer 9,5 ha in privébezit en privégebruik. Hiervan zal 8,4 ha gevrijwaard worden van effecten van de uitvoering van inrichtingsmaatregelen. Deze percelen worden niet voorzien om verworven te worden.

5.1.3.2 INRICHTING

De oppervlakte 22,5 ha akkerland die in 2015 is uitgeruild, is sinds 2016 ingezaaid met gras voor de ontwikkeling van poldergrasland. Door de uitvoering van bijkomende maatregelen en onder voorwaarden van natuurbeheer zullen deze percelen kunnen ontwikkelen naar soortenrijk poldergrasland.

5.2 NATUURCOMPENSATIES A11

5.2.1 ALGEMEEN

5.2.1.1 Partners

- Vlaamse Overheid
 - o Agentschap voor Natuur en Bos
 - o Agentschap Wegen en Verkeer
 - o Vlaamse Landmaatschappij

5.2.1.2 Financiering

In tabel 2 wordt de financiering gegeven van het project natuurcompensaties A11.

Partner	Grondverwerving	Inrichting	Monitoring	Totaal
Agentschap Wegen en Verkeer	1.007.961 € ¹	251.998 € ²	75.000 €	1.334.959 €
Totaal	1.007.961 €	251.998 €	75.000 €	1.334.959 €

¹ Bedrag voorzien in de overeenkomst van 19 juni 2009 inclusief administratieve kosten

² Bedrag van uitgevoerde dossiers per 1 juli 2016, inclusief administratieve kosten volgens overeenkomst van 2009. Het bedrag voor de resterende inrichting in Kwetshage is niet inbegrepen, maar zal volgens de overeenkomst van het resterend bedrag op de rekening van de grondenbank worden genomen

Tabel 2 : Financiering project natuurcompensaties A11

5.2.1.3 Beheercommissie

De overeenkomst van 2009 voorziet in de oprichting van een beheercommissie die het project moet sturen en begeleiden.

Samenstelling van de beheercommissie:

- Voorzitter: Agentschap voor Natuur en Bos
 Secretariaat: Vlaamse Landmaatschappij
 Leden: Agentschap Wegen en Verkeer (1)
 Departement Landbouw en Visserij – Afdeling duurzame landbouwontwikkeling (1)
 Boerenbond (1)
 Algemeen Boerensyndicaat (1)
 Natuurpunt (2)

Vlaamse Landmaatschappij (1)

5.2.1.4 UITVOERING

5.2.1.4.1 GRONDVERWERVING

- Uitvoering
 - o De Vlaamse Landmaatschappij is opdrachthouder van de lokale grondenbank die door het Agentschap Wegen en Verkeer wordt gefinancierd.
- Doelstelling
- Stand van zaken
 - o Er is in totaal 24 ha verworven binnen de zoekzone Stadswallen van Damme.

5.2.1.4.2 INRICHTING

- Uitvoering
 - o De Vlaamse landmaatschappij maakt intern de plannen op van de inrichtingswerken en is aanbestedende overheid van de inrichtingsdossiers.
- Doelstelling
- Stand van zaken
 - o 24 ha op grondgebied Damme
 - o 4 ha rietmoeras in het deelgebied Kwetshage

5.2.2 STAND VAN ZAKEN IN PROJECTGEBIED

5.2.2.1 GRONDVERWERVING

In het deelgebied Kwetshage moeten bijkomend geen gronden verworven worden voor de natuurcompensaties A11, aangezien bij het begin van het project het Agentschap Wegen en Verkeer eigenaar was van ongeveer 10 ha in het projectgebied. Deze percelen situeerden zich op en rond de site van de niet-gebruikte snelwegbruggen. Deze bruggen zijn in 2011-2012 afgebroken.

In het deelgebied Meetkerkse Moeren is er geen doelstelling voor de natuurcompensaties A11.

5.2.2.2 INRICHTING

De totale doelstelling voor de natuurcompensaties A11 is de realisatie van 32 ha, waarvan 4 ha rietmoeras en 28 ha poldergrasland. De doelstelling in het deelgebied Kwetshage is 8 ha. Hiervan is in 2012 al 4 ha als rietmoeras ingericht op de site van de voormalige spookbruggen. Er rest dus nog 4 ha poldergrasland in te richten.

5.3 GEPLAND PROJECT: REALISATIE VAN DE S-IHD VOOR DE SBZ-V POLDERCOMPLEX EN DE SBZ-H POLDERS

5.3.1 MOTIVERING WENSELIJKHEID

In het aanwijzingsbesluit van 23 april 2014 voor de SBZ-H 'Polders' en SBZ-V 'Poldercomplex' (samen met SBZ-V 'Krekengebied' en SBZ-V 'Zwin') zijn de S-IHD voor de betrokken SBZ's vastgelegd. Er werd tevens voorzien in de opmaak van een managementplan voor de realisatie van de S-IHD. Een informatief managementplan 1.0 is opgemaakt als basisdocument met indicatieve opgave van taakstellingen voor de verschillende zoekzones.

Het projectgebied in voorliggende inrichtingsnota wordt specifiek vermeld in de actiepunten 2, 3 en 4, en is als zoekzone van de natuurcompensaties voor de Achterhaven Zeebrugge betrokken bij de uitvoering van actiepunt 5 (zie 4.2.1.2).

5.3.2 MOGELIJKE PARTNERS EN TIMING

Het Agentschap voor Natuur en Bos is verantwoordelijk voor de realisatie van de S-IHD in het projectgebied. De doelstellingen zullen worden vastgelegd in een officieel managementplan.

6 BESCHRIJVING VAN DE INRICHTINGSMAATREGELEN

In onderstaande worden de inrichtingsmaatregelen voor beide deelgebieden besproken. De goedkeuring van de inrichtingsmaatregelen is geen voorwerp van voorliggende inrichtingsnota. De inrichtingsmaatregelen worden besproken aangezien deze belangrijk zijn als argumentatie voor de inzet van specifieke instrumenten. De aard van maatregelen is voor beide deelgebieden wel vastgelegd. De gedetailleerde uitwerking zal volgens gangbare procedure worden onderworpen aan een openbaar onderzoek bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

6.1 DEELGEBIED KWETSHAGE

Om de doelstelling van de ontwikkeling van 45,7 ha rietmoeras te kunnen realiseren wordt een combinatie voorgesteld van gebiedsdekkende waterpeilverhoging en gelokaliseerde graafwerken. Beiden hebben tot doel om het toekomstig maaiveld op een relatieve hoogte te brengen ten opzichte van het grondwaterpeil en het oppervlaktewaterpeil, zodanig dat voldoende natte condities ontstaan. Aangezien het deelgebied grotendeels in effectief overstromingsgevoelig gebied ligt kan een waterpeilverhoging enkel worden doorgevoerd indien het verlies aan waterberging wordt gecompenseerd. De compensatie van waterberging kan enkel door middel van een maaiveldverlaging, d.i. afgravingen. Ontwikkeling van rietmoeras enkel en alleen door een waterpeilverhoging, brengt dus ook bijkomend grondverzet met zich mee: hoe hoger het toekomstig waterpeil, hoe meer grondverzet voor buffercompensatie. Ontwikkeling van condities voor ontwikkeling van rietmoeras kan ook door enkel een maaiveldverlaging door afgraving. Deze maatregel is echter niet kostenefficiënt. Er wordt daarom gezocht naar een optimale combinatie van waterpeilverhoging en hieraan verbonden grondverzet voor buffercompensatie, en grondverzet voor habitatontwikkeling. In de mate van het mogelijke wordt hierbij moerasontwikkeling gecombineerd met buffercompensatie. Steeds wordt vooropgezet om geen negatieve effecten te hebben buiten het projectgebied.

Een overzicht van de voorziene inrichtingswerken zijn gegeven op kaart 13 in bijlage. Tijdens de opmaak van het technisch ontwerp in 2018 kan in overleg met de betrokken instanties de uitvoering van de inrichtingsmaatregelen nog aangepast of geoptimaliseerd worden.

De aard van de maatregelen die zullen worden uitgevoerd ligt evenwel al vast. Volgende algemene maatregelen zullen worden uitgevoerd:

- Afgraven van percelen voor moerasontwikkeling
- Afgraven van percelen in functie van waterbeheer
- Graven van nieuwe grachten
- Herprofilieren van bestaande grachten
- Gebiedsdekkende waterpeilverhoging
- Plaatsen van constructies voor het doorvoeren van een gebiedsdekkende waterpeilverhoging
- Plaatsen van constructies in functie van waterbeheer

In onderstaande worden deze maatregelen verder toegelicht.

6.1.1 MAATREGELEN VOOR WATERPEILVERHOOGING

6.1.1.1 OMLEGGEN VAN HET KWETSHAGEZWIN

Om de waterpeilverhoging in het westelijk gedeelte van het projectgebied efficiënt te laten verlopen is het noodzakelijk de waterloop van tweede categorie ‘Kwetshagezin’ (WO.3.2.) te verleggen naar de rand van het projectgebied. Momenteel loopt deze waterloop dwars door het projectgebied. Het waterpeilbeheer in deze waterloop moet ongewijzigd blijven, met een belangrijke afvoerende functie naar het pompemaal ‘Paddegat-Kwetshage’. Door de waterloop te verleggen naar de rand van het projectgebied wordt het effect van een verschillend peilbeheer in de waterloop op het projectgebied, met een verhoogd waterpeil, beperkt. De dimensies van de nieuwe waterloop zullen voldoende zijn om verlies van buffercapaciteit in de oude loop na waterpeilverhoging in het projectgebied te compenseren. De lengte van de nieuwe waterloop bedraagt ongeveer 615 m.

6.1.1.2 DIFFERENTIATIE VAN HET OPSTUWINGSPEIL IN VERSCHILLENDE ZONES

Om tot een optimale combinatie van grondverzet en peilverhoging te komen wordt het projectgebied ingedeeld in een aantal peilvakken. Deze peilvakken zijn bepaald op basis van de hoogteligging of in functie van behoud van bestaande habitats. In tabel 3 wordt een overzicht gegeven van streefpeilen voor winter en zomer voor de verschillende peilvakken.

Peilvak	Streefpeil winter (m TAW)	Streefpeil zomer (m TAW)	Oppervlakte (ha)	Doelhabitat / functie
West	1,90	1,75	18	Rietmoeras
Centraal	2,30	2,00	17	Rietmoeras
Oost	2,10	1,80	19	Rietmoeras
Hooilanden	1,75	1,75	14	Hooiland

Tabel 3: De voorziene streefpeilen in de verschillende peilvakken voor deelgebied Kwetshage na inrichting

De ligging van de peilvakken wordt weergegeven op kaart 13 in bijlage. Bij verdere uitwerking van de inrichtingsmaatregelen kunnen deze peilen eventueel nog wijzigen.

6.1.2 MILDRENDENDE MAATREGELEN VOOR WATERPEILVERHOOGING

6.1.2.1 BUFFERCOMPENSATIE

Aangezien en groot deel van het deelgebied op de watertoetskaart (2017) gecatalogeerd staat als ‘effectief overstromingsgevoelig gebied’ en het doorvoeren van een verhoging van het oppervlaktewaterpeil een vermindering van waterberging tot gevolg heeft, moeten milderende maatregelen genomen worden om het verlies van waterberging te remediëren.

A. BUITEN DE OPGESTUWDE ZONE

Een aantal percelen blijven buiten de opgestuwde zones liggen. Door afgraven van deze percelen kan een groot deel van het verlies aan waterberging gecompenseerd worden. Er wordt hierbij maximaal gestreefd naar een combinatie van waterberging en habitatcreatie. Ongeveer 8 ha zal voor buffercreatie worden ingericht.

B. BINNEN DE OPGESTUWDE ZONES

In het deelvak west kunnen delen van percelen met maaiveld boven het stuwpeil, worden afgegraven tot op stuwpeil. Op deze manier kan ook binnen de opgestuwde zones waterberging worden gecreëerd. Ook hier wordt een optimale combinatie voorzien van habitatcreatie en waterberging. In totaal wordt nu voorzien om ongeveer 3,5 ha op dergelijke wijze in te richten.

6.1.2.2 VERTRAAGDE AFVOER VANUIT OPGESTUWDE ZONES

Voor de stroomopwaarts gelegen gebieden is het van belang dat de waterafvoercapaciteit niet vermindert ten gevolge van een waterpeilverhoging in het projectgebied. Naast het voorzien van compenserende waterbuffering, zal ook een vertraagde afvoer van oppervlaktewater in het projectgebied worden voorzien. De manier waarop dit zal worden voorzien zal verder in detail bekeken te worden.

6.1.3 MAATREGELEN VAN GRONDVERZET VOOR ONTWIKKELING VAN RIETMOERAS

6.1.3.1 VLAKVORMIGE AFGRAVINGEN

Er wordt een oppervlakte van ongeveer 2,5 ha afgegraven voor een optimale ontwikkeling van rietmoeras. Deze inrichting is uitsluitend voor habitatontwikkeling en er wordt geen functie als buffercreatie voorzien.

6.1.3.2 HERPROFILEREN VAN BESTAANDE GRACHTEN

Over een lengte van ongeveer 5500 m krijgen bestaande grachten een veel ruimer profiel in functie van ontwikkeling van rietkragen in combinatie met open water.

Een aantal grachten (1100 m) in de centraal gelegen hooilandzone krijgen een iets ruimer profiel om hun waterafvoeren en -aanvoerende functie te verbeteren.

6.1.3.3 GRAVEN VAN NIEUWE GRACHTEN

Er wordt een nieuwe gracht voorzien voor aan- en afvoerende functie voor de hooilandzone.

6.1.3.4 INRICHTING VAN KWETSHAGEZWIN

Door de aanleg van een nieuwe waterloop voor waterafvoer ('Nieuw Kwetshagezwin') aan de rand van het projectgebied, verliest de oude loop van het Kwetshagezwin haar afwateringsfunctie. De oude, bestaande

waterloop kan daarom over een lengte van ongeveer 675 m ingericht worden voor een optimale ontwikkeling van rietmoeras door een verbreding tot een grotere waterpartij met brede begeleidende rietkragen. Er wordt een totale breedte van water en rietkraag van 25 tot 30 m voorzien.

6.2 DEELGEBIED MEETKERKSE MOEREN

Een overzicht van de voorziene inrichtingswerken zijn gegeven op kaart 14 in bijlage. Bij de verdere uitwerking van het technisch ontwerp, kunnen in overleg met de waterbeheerder deze inrichtingsmaatregelen nog aangepast of geoptimaliseerd worden.

De aard van de maatregelen die zullen worden uitgevoerd ligt evenwel al vast. Volgende algemene maatregelen zullen worden uitgevoerd:

- Gebiedsdekkende waterpeilverhoging
- Plaatsen van constructies om een gebiedsdekkende waterpeilverhoging mogelijk te maken
- Graven van laantjes op percelen
- Vlakvormig afgraven of plaggen van percelen voor ontwikkeling van soortenrijk grasland
- Herprofilering en verbreding van grachten voor ontwikkeling van rietkragen
- Herprofilering en verbreding van grachten ten behoeve van waterbeheer
- Graven van een nieuwe gracht
- Graven van poelen

In onderstaande worden deze maatregelen verder toegelicht.

6.2.1 WATERHUISHOUDINGSWERKEN

6.2.1.1 VERHOOGING VAN HET WATERPEIL

Het waterpeil wordt verhoogd in de zone tussen het Moerzwin, de noordelijke grens van de perimeter, en van de westelijke grens van het projectgebied (Mareleed) tot aan de grens tussen de percelen in eigendom van ANB en de aangrenzende privépercelen (huiskavel). De nodige maatregelen zullen getroffen worden om mogelijke effecten buiten de perimeter van het project gebied en ter hoogte van de betreffende huiskavel te vermijden.

Dit zal enerzijds gebeuren door de beheerde waterloop WO.5.A.4.3.1. en een deel van de oost-west tak van de waterloop WO.5.A.4.3. op de noordelijke grens van het projectgebied te herprofilieren zodat deze de functie als afwateringsgracht optimaal kan vervullen. De noord-zuid tak van de beheerde waterloop WO.5.A.4.3., die de verbinding maakt met het Moerzwin, wordt geherprofileerd in functie van natuurontwikkeling en wordt als beheerde waterloop afgeschaft. Ter vervanging wordt de gracht die de grens vormt tussen de percelen in eigendom van ANB en de aangrenzende privépercelen (huiskavel) geherprofileerd en krijgt deze de functie als beheerde waterloop als afvoergracht naar het Moerzwin.

Anderzijds zal ter hoogte van de noordelijke grens van het projectgebied een westelijk lopende aftakking worden gerealiseerd van het Blauwzwin. Dit gebeurt voor een groot deel door de herprofilering van een

bestaande gracht, terwijl de verbinding met het Mareleed zal worden gemaakt door een nieuw te graven gracht. De technische specificaties voor de uitvoering van deze aftakking van het Blauwzwin zullen in overleg met de waterbeheerder vastgelegd worden. Deze aftakking maakt het mogelijk dat binnen het projectgebied een voor natuur optimale waterpeilverhoging kan worden gerealiseerd, zonder de waterafvoer van de gebieden ten noorden van het projectgebied negatief te beïnvloeden.

Aangezien er niets verandert aan het peilregime van het Moerzwin, zullen er geen negatieve effecten zijn buiten de perimeter van het projectgebied en ter hoogte van de betrokken huiskavel.

De opstuwning van het gebied zal gebeuren door het plaatsen van een gronddam ter hoogte van de huidige verbinding tussen Blauwzwin en Moerzwin, en ter hoogte van de verbinding van waterloop WO.5.A.4.3. met het Moerzwin. Deze zuidelijke tak van WO.5.A.4.3. wordt ook in het noorden door een gronddam gescheiden met de beheerde waterloop die (WO.5.A.4.3. en WO..5.A.4.3.3.1.) afwatert op het peil van het Moerzwin. Om het waterpeil binnen het opgestuwde gebied te regelen wordt een nieuwe stuw geplaatst bij de verbinding van een geherprofileerde gracht met het Moerzwin. Het stuwpeil wordt jaarrond gezet op 0,65 m TAW . Door een gegarandeerde toevoer van water vanuit het noorden via het Blauwzwin, zal dit peil ook gedurende de zomer kunnen gegarandeerd worden. Een combinatie met de herprofilering van bestaande grachten en laantjes moet er voor zorgen dat dit peilbeheer maximaal doorwerkt naar het grondwaterpeil in de opgestuwde zone.

6.2.2.2 BUITEN WERKING STELLEN VAN DRAINAGE

Op een perceel gelegen ten noorden van het Moerzwin, zal de drainage buiten werking worden gesteld door het dichtmaken of doorknippen van de drainagebuizen (perceel n° 1 kaart 14).

6.2.2.3 NATUURTECHNISCH INRICHTEN VAN GRACHTEN

In functie van de realisatie van poldergrasland als jachtgebied voor bruine kiekendief worden op verschillende plaatsen de grachten verbreed en geherprofileerd. Er wordt gebruik gemaakt van het historische grachtenpatroon zoals te zien op de luchtfoto's van 1951 en 1968. Op deze manier zullen brede rietkragen tot ontwikkeling komen, dewelke essentieel zijn als jachtgebied voor de bruine kiekendief. Er wordt standaard aangenomen dat rietkragen langs de grachten zullen ontwikkelen bij een gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) van + 11 cm -mv tot max. 0,40 cm -mv.

Deze grachten zullen tevens dienen om het instromende water (vanuit het noorden) te verdelen over de opgestuwde zone in plaats van rechtstreeks af te voeren naar het Moerzwin. Ook in het gedeelte van het projectgebied ten zuiden van het Moerzwin, waar al een peilverhoging is doorgevoerd in het kader van het natuurinrichtingsproject 'Meetkerkse Moeren', worden een aantal grachten geherprofileerd.

Er wordt gekozen voor een flauw talud van 16/4 voor de zone van ideale rietontwikkeling, zijnde van 1m TAW tot 0,5 m TAW. Aansluitend wordt een talud van 8/4 aangehouden. Een bodembreedte van 1 m zorgt voor een betere doorstroming van het gebied. Uitgaande van een maaiveldpeil van ongeveer 1 m TAW

komt de totale breedte van de waterloop hierdoor op 7,5m (diepte 1,1m). Per lopende meter is hierbij dus rietkraag van 4 à 5m² te verwachten. Het grondverzet van deze werken is eerder beperkt ($\pm 1000\text{m}^3$).

6.2.2 GRONDWERKEN

6.2.2.1 HERSTEL VAN LAANTJES

De hooi- en weilanden zijn voor de detailontwatering veelal doorsneden door “lanen”: ondiepe, 15 à 30 cm onder het maaiveld, al of niet functionerende, gegraven slootje met een zachthellend talud. Op deze manier ontstond ook een microreliëf in het perceel met lagere zones (“de laantjes”) en de iets hoger gelegen ruggen. De geleidelijke gradiënt van nat naar droog weerspiegelt zich in de vegetatie en zorgt zo voor een grotere variatie.

Een aantal van deze laantjes in de percelen zijn sterk verland of verdwenen waardoor de typische vegetatie van deze afwateringsgreppeltjes verdwijnt. Een aantal van deze greppels wordt opnieuw opengemaakt. De laantjes worden zoveel mogelijk terug uitgegraven volgens het patroon dat op oude luchtfoto's (1951, 1968) zichtbaar is.

De laantjes worden uitgediept tot op een hydrologisch interessant niveau. Standaard wordt een peil aangehouden tot op een niveau waarbij in de zomer het grondwater niet dieper zakt dan bij voorkeur 35 à 40 cm (tot 60 cm in functie van beheerbaarheid) onder het maaiveldpeil. De percelen waarop het uitdiepen van de laantjes voorzien is, zijn gelegen binnen het grondwaterbereik of zullen na afgraven binnen grondwaterbereik liggen (afgaand op de situatie na waterpeilaanpassing).

Het algemeen profiel van de laantjes is zo opgevat dat de afgraving met een breedte van 0,25 m het diepste punt vormt van het laantje met een geleidelijke helling langs weerszijden van 1,75 m breed. De laantjes zullen niet verbonden worden met de sloten. In functie van de beheerbaarheid wordt ca. 10 m afstand gehouden van de sloten.

6.2.2.2 PLAGWERKEN

Bij het plaggen wordt een toplaagje van ca. 10 cm machinaal verwijderd. Hierdoor wordt de zaadbank blootgelegd en wordt ook een deel van de organische laag die zich vnl. dicht bij het maaiveld bevindt, weggehaald (in grondwaterafhankelijke gebieden wordt de invloed van het grondwater vanzelfsprekend ook groter). Natuurontwikkeling door graven, balanceert steeds tussen de keuzes van enerzijds diep afgraven, waardoor de zaadbank weg is, maar ook een groot deel van de beschikbare nutriënten verdwijnt en anderzijds het blootleggen van de zaadbank door ondiep afplaggen, waardoor echter weinig nutriënten worden afgevoerd en de kans op de dominante vestiging van ongewenste soorten wordt vergroot. In het natuurinrichtingsproject Meetkerkse Moeren zijn positieve resultaten bekomen bij het plaggen van gronden. Op plaatsen waar geen zaadbank meer te verwachten is wordt vnl. afgegraven in functie van het bekomen van meer grondwaterafhankelijke vegetaties. Op sommige plaatsen kan door enkele tientallen cm af te graven een overgang van vegetaties die niet onder invloed staan van de grondwatertafel naar grondwaterafhankelijke vegetaties bekomen worden.

Percelen die in aanmerking komen om plaatselijk af te plaggen zijn aangegeven op kaart 14 in bijlage.

6.2.2.3 VLAKVORMIGE AFGRAVINGEN

Op een aantal percelen worden langs de grachten diepere afgravingen voorzien over een grotere oppervlakte voor de ontwikkeling van rietland of worden plaatselijk percelen afgegraven voor ontwikkeling van soortenrijk grasland. Deze afgravingen zullen tevens het verlies aan waterbuffer ten gevolge van de waterpeilverhoging compenseren. De exacte locaties, oppervlakte en diepte van afgraven zullen bij de verdere uitwerking van het technisch ontwerp worden vastgelegd, in functie van de buffercompensatie. De percelen die aanmerking komen voor plaatselijk afgraven zijn aangegeven op kaart 14 in bijlage.

6.2.2.4 AANLEG VAN POELEN

De Meetkerkse Moeren telden in het verleden meer poelen, een aantal daarvan werden gedempt. Op basis van historische gegevens en of terreingegevens werden 3 percelen aangeduid waarop een poel dient uitgegraven of verder ontwikkeld te worden. Ze zijn gekozen op locaties waar de grondwatertafel niet erg diep zit of op plaatsen die verwijzen naar verdwenen poelen.

7 KNELPUNTEN VOOR DE REALISATIE VAN DE BEOOGDE INRICHTINGSMAATREGELEN EN MOGELIJKE OPLOSSINGEN DOOR DE INZET VAN INSTRUMENTEN LANDINRICHTING

7.1 KNELPUNTEN

7.1.1 DEELGEBIED KWETSHAGE

Voor de natuurcompensaties voor de A11 moet nog 4 ha poldergrasland worden gerealiseerd in het projectgebied in toepassing van artikel 36ter van het decreet natuurbehoud (art. 6 habitatrichtlijn – ‘Europese compensaties’). Aangezien in oktober 2017 de aanleg van de A11 volledig is afgerond, is het duidelijk dat een snelle realisatie van de resterende natuurcompensaties noodzakelijk is. Voor de natuurcompensaties voor de Achterhaven van Zeebrugge moeten er nog ongeveer 5,7 ha rietmoeras worden gerealiseerd voor artikel 36ter. Ook hiervoor is een snelle realisatie wettelijk noodzakelijk, gezien de habitats in de gebieden in de Achterhaven waarvoor de compensaties gebeuren al sinds 2013 ingenomen zijn voor havenontwikkeling (rietveld Pelikaan). Artikel 36ter van het decreet natuurbehoud voorziet in een gelijktijdigheid van habitatinname en habitatrealisatie als compensatie. Het is duidelijk dat hier voor beide natuurcompensatiedossiers niet aan wordt voldaan. In het projectgebied moet dus zo snel mogelijk in totaal nog 10 ha habitat worden gerealiseerd voor art 36ter.

Voor de natuurcompensaties voor de Achterhaven Zeebrugge moet 40 ha rietmoeras als compensatie voor artikel 14 van het decreet natuurbehoud (zorgplicht – specificatie naar beschermde habitats in artikel 7 van het vegetatiebesluit van 1998) in het projectgebied worden gerealiseerd. Strikt genomen is er geen wettelijke bepaling inzake gelijktijdigheid, maar de realisatie van deze natuurcompensaties zijn noodzakelijk als uitvoering van het decreet natuurbehoud.

Een snelle realisatie van de natuurcompensaties in het projectgebied is volledig afhankelijk van een snelle en volledige verwerving van het projectgebied. De realisatie van 45,7 ha rietmoeras gaat onvermijdelijk gepaard met een gebiedsdekkende waterpeilverhoging in combinatie met grootschalig grondverzet. Hierdoor is een normaal landbouwgebruik van de meeste percelen in het projectgebied niet meer mogelijk. Het volledige projectgebied moet derhalve verworven worden om de natuurdoelstellingen te kunnen realiseren.

Om hieraan tegemoet te komen heeft de Vlaamse Regering in 2010 beslist om voor het projectgebied (noordelijk deel van de zoekzone Kwetshage) een flankerend beleid voor landbouw te voorzien, met wijkersstimulus en eigenaarstoelag. Momenteel wordt dus op vrijwillige basis aangekocht of uitgeruild met financiële stimuli. Het is echter duidelijk dat momenteel alle mogelijkheden van vrijwillige verwerving zijn benut en dat de resterende eigenaars en gebruikers geen verkoop willen van hun percelen, maar uitgeruild willen worden buiten het projectgebied. De oppervlakte ruilgrond die momenteel in portefeuille van de lokale grondenbank zit of waarvan de aankoop in voorbereiding is, volstaat echter niet om alle percelen te kunnen uitruilen. De resterende eigenaars en gebruikers nemen hierbij een afwachtende

houding aan, in de veronderstelling om op een bepaald moment toch te kunnen worden uitgeruild. De percelen die nog niet in eigendom zijn, liggen ook verspreid over het volledige projectgebied, zodat het niet mogelijk is om een deelgebied van het projectgebied in een eerste fase in te richten, in afwachting van de volledige verwerving van het projectgebied.

De lage grondmobiliteit maakt de aankoop van geschikte ruilgrond echter zeer onvoorspelbaar. Ook het ontbreken van een recht van voorkoop in een deel van het projectgebied en in het gebied waar naar potentiële ruilgrond wordt gezocht, maakt dat er geen kennis is van onderhandse verkopen. Recent is er binnen het projectgebied nog een aanzienlijke oppervlakte onderhands verkocht, zonder medeweten van de VLM. Door de omzetting van agrarische bestemming naar natuurgebied in het GRUP in voorbereiding (GRUP Kustpolders, plenaire vergadering 8 juni 2016) van het oostelijk deel van het projectgebied, zal bij definitieve vaststelling van het GRUP uiteindelijk binnen het ganse projectgebied (westelijk deel is al N-gebied en VEN in het GRUP van 2005) het recht van voorkoop gelden. Dit is echter nu nog niet het geval.

Een snelle inrichting van het projectgebied hangt binnen de huidige beslissingen van de Vlaamse Regering bijgevolg volledig af van snelle verwerving van geschikte ruilgrond buiten het projectgebied op vrijwillige basis. Dit creëert een grote onzekerheid naar timing van de realisatie van de natuurcompensaties in het projectgebied.

7.1.2 DEELGEBIED MEETKERKSE MOEREN

Een gebiedsdekkend verhoogd waterpeil is noodzakelijk om voldoende kwaliteitsvolle poldergraslanden te kunnen laten ontwikkelen. Ook de bijkomende maatregelen om maximaal geschikt jachthabitat voor bruine kiekendief te realiseren vereist een verhoging van de huidige oppervlaktewaterpeilen.

Centraal in het deelgebied waar een waterpeilverhoging moet worden doorgevoerd liggen nog twee percelen (totale oppervlakte 0,55 ha) in private-eigendom en privégebruik. Alhoewel de voorziene waterpeilverhoging eerder beperkt zal zijn, zal dit onvermijdelijk een zekere daling van de venale waarde en van de gebruikswaarde als gevolg hebben. De negatieve effecten zullen echter wel beperkt zijn en niet vergelijkbaar met de negatieve effecten die we verwachten in het deelgebied Kwetshage. Een voorlopige inschatting geeft een gebruiksverlies van 10 tot 15%. Aan de noordelijke grens ligt nog een perceel grasland (0,38 ha) dat volgens de voorlopige inschatting geen gebruiksverlies zou hebben door de waterpeilverhoging.

Ondanks de beperkte oppervlakte en de verwachte beperkte negatieve effecten kan het eigendomsstatuut van de twee centraal gelegen percelen een inrichting van het volledige deelgebied tegenhouden. Een verwerving door de lokale grondenbank biedt een mogelijke oplossing, maar gezien het vrijwillig karakter van zowel rechtstreekse aankoop als ruil, blijft er een grote onzekerheid over de timing van realisatie van de natuurcompensaties.

De overige percelen in private eigendom (8,4 ha) zullen maximaal worden gevrijwaard van de waterpeilverhoging. Deze percelen zijn opgenomen binnen de perimeter van de waterpeilverhoging bij wijze van verzekering dat indien er toch een zeer beperkt effect zou zijn, dit alsnog kan gecompenseerd worden door bijkomende maatregelen.

7.2 OPLOSSINGEN VOOR DE KNELPUNTEN

7.2.1 DEELGEBIED KWETSHAGE

De problematiek van de grondverwerving heeft een negatief effect op de snelle realisatie van de inrichting van het gebied. Als oplossing kan enerzijds gekeken worden naar mogelijkheden om de verwerving verder te versnellen, anderzijds kan nagegaan worden wat de mogelijkheden zijn om inrichting al te starten vooraleer alle gronden al verworven zijn.

Volgende mogelijke pistes zullen verder bekeken worden:

- **GEFASEERDE INRICHTING:**

Er kan worden gekeken naar de mogelijkheden om die percelen die in eigendom van de Vlaamse Overheid in een eerste fase al in te richten, in afwachting van de volledige verwerving van het deelgebied, op basis van de huidige modaliteiten van grondverwerving.

Om op korte termijn een gefaseerde inrichting te kunnen uitvoeren is het noodzakelijk dat een voldoende groot aaneengesloten gebied binnen het projectgebied, dat hydrologisch te isoleren is, in eigendom is van de Vlaamse Overheid. Er mogen ook geen negatieve effecten zijn op naburige percelen die nog niet verworven zijn door de Vlaamse Overheid. Het is duidelijk dat hier momenteel niet aan kan worden voldaan, zodat voor een gefaseerde inrichting nog een aantal percelen op korte termijn moeten kunnen verworven worden, waarbij de vrijwilligheid een grote mate van onzekerheid genereert over het tijdstip van mogelijke realisatie. Ook indien een eerste fase op korte termijn zou kunnen gerealiseerd worden, is er geen garantie op het tijdstip waarop de resterende doelstelling zou kunnen worden gerealiseerd.

Het voordeel van een gefaseerde inrichting zonder aanpassing van de huidige modaliteiten van verwerving is, het maatschappelijk draagvlak dat bestaat voor een geleidelijke verwerving van het projectgebied. Dit houdt dan wel geen rekening met de tijdsdruk die er is voor de dwingende realisatie van de natuurcompensaties.

- **VERSNELDE GRONDVERWERVING:**

Een versnelde grondverwerving kan gebeuren door:

- Onteigening van de resterende percelen van het projectgebied
- Bijkomende modaliteiten van grondverwerving, om sneller de nodige ruilgrond te kunnen verwerven
- Bijkomende modaliteiten van grondverwerving binnen het projectgebied, waarbij grondruilen met dwingend karakter kunnen worden uitgevoerd, binnen gestelde randvoorwaarden

Met een versnelde grondverwerving blijven we bij het principe dat de gronden die ingericht worden eerst verworven worden door de Vlaamse Overheid.

- VERSNELDE INRICHTING LOS VAN GRONDVERWERVING:

Er kan worden gekeken wat de mogelijkheden zijn om de inrichting te starten vooraleer de ingerichte percelen effectief in eigendom zijn verworven van de Vlaamse Overheid. Hierbij wordt afgestapt van het principe van eerst verwerven en daarna inrichten.

7.2.2 DEELGEBIED MEETKERKSE MOEREN

In dit deelgebied is de problematiek van de grondverwerving minder beperkend dan in deelgebied Kwetshage omdat:

- Nog maar een zeer beperkte oppervlakte van percelen die een impact zullen ondervinden van de inrichting is nog niet verworven is (0,55 ha)
- De effecten van de maatregelen (waterpeilverhoging) zijn veel beperkter dan deze in het deelgebied Kwetshage

Niettemin stelt zich ook hier het probleem van de aanwezigheid van percelen in private eigendom waarop een negatief effect zal zijn bij doorvoeren van de vooropgestelde inrichtingsmaatregelen. Een gefaseerde inrichting is in dit deelgebied niet toepasbaar.

Voor dit deelgebied kunnen derhalve volgende pistes bekeken worden:

- GRONDVERWERVING (VOORAFGAAND AAN INRICHTING)

- o Vrijwillig
 - Rechtstreekse aankoop
 - Uitrusten
- o Bijkomende modaliteiten van grondverwerving binnen het projectgebied, waarbij grondruilen met dwingend karakter kunnen worden uitgevoerd, binnen gestelde randvoorwaarden
- o Onteigening

- SNELLE INRICHTING LOS VAN GRONDVERWERVING

De beperkte impact van de maatregelen maken een verwerving van de percelen in private eigendom niet noodzakelijk. Een compenserende vergoeding voor het verlies van venale waarde en voor gebruiksverlies kan in principe voldoende zijn om de inrichting te starten.

7.3 INZET VAN MOGELIJKE INSTRUMENTEN

Volgende instrumenten van het decreet landinrichting worden opgenomen in een afweging om te komen tot een combinatie van instrumenten die kan worden ingezet voor een snelle inrichting van het projectgebied. Achtereenvolgens worden per deelgebied de mogelijke instrumenten voorgesteld die inzetbaar zijn voor verwerving en grondmobiliteit, inrichting en beheer.

7.3.1 DEELGEBIED KWETSHAGE

7.3.1.1 INSTRUMENTEN VOOR VERWERVING EN GRONDMOBILITEIT

A. LOKALE GRONDENBANK

Sinds 2005 is de lokale grondenbank Natuurontwikkeling Poldercomplex actief met als doel de verwerving van ruilgronden, om zodoende de noodzakelijke gronden in eigendom te krijgen die nodig zijn voor de realisatie van de natuurcompensaties voor de Achterhaven van Zeebrugge. Dit instrument is dus al actief en blijft cruciaal voor de verdere realisatie.

B. VERGOEDINGEN BIJ LOKALE GRONDENBANKEN

a. EIGENAARSTOESLAG EN GEBRUIKERSVERGOEDING

- BINNEN PROJECTGEBIED

Sinds de Beslissing van de Vlaamse Regering van 23 juli 2010 wordt bij rechtstreekse aankoop van gronden in het projectgebied door de lokale grondenbank Natuurontwikkeling Poldercomplex een eigenaarstoelage van 20% bovenop de venale waarde en een gebruikersvergoeding van 2000 euro/ha betaald. Dit instrument is dus al actief binnen het projectgebied en blijft actief in de toekomst.

De eigenaarstoelage en de gebruikersvergoeding (artikel 2.1.67, 1° en 2° decreet landinrichting) binnen projectgebied wordt derhalve niet weerhouden voor de instrumentenafweging.

- BUITEN PROJECTGEBIED

Er kan in een perimeter rond het projectgebied een zoekzone ingesteld worden waarbinnen vergoedingen kunnen worden voorzien voor eigenaar en gebruiker (art. 2.1.67 en 2.1.68 decreet landinrichting) met als doel het versnellen van de verwerving van de noodzakelijk ruilgronden voor het projectgebied.

De eigenaarstoelage en de gebruikersvergoeding (artikel 2.1.67, 1° en 2° decreet landinrichting) buiten projectgebied wordt derhalve weerhouden voor de instrumentenafweging

b. PACHTAANVAARDINGSSTIMULUS

Door het voorzien van een pachtaanvaardingsvergoeding in een afgebakend zoekgebied kunnen ook ruilgronden worden gezocht voor pachters in het projectgebied. Eigenaars van gronden in dit zoekgebied krijgen een vergoeding voor het aanvaarden van een nieuwe pachter op hun gronden, op voorwaarde dat deze pachter op deze manier kan uitgewonnen worden uit het projectgebied. Van de 22 ha die nog moet verworven worden in het projectgebied wordt slechts 1,5 ha gepacht (met uitzondering van gebruik van 1^{ste} graad verwanten). Dit instrument zal een verwaarloosbaar effect hebben op de snelheid van verwerving binnen het projectgebied.

De vergoeding pachtaanvaardingsstimulus (artikel 2.1.67, 3° decreet landinrichting) bij de lokale grondenbank wordt derhalve niet weerhouden voor de instrumentenafweging.

C. RECHT VAN VOORKOOP

- BINNEN HET PROJECTGEBIED

In het gedeelte van het projectgebied dat in een Gewestelijk RUP in 2005 de ruimtelijke bestemming van natuurgebied, overdruk VEN - Grote Eenheid Natuur heeft gekregen, is sindsdien het recht van voorkoop natuur van kracht. Momenteel ligt een ontwerp van GRUP (Afbakening landbouw – natuur Kustpolders Oudenburg – Jabbeke) bij de Vlaamse Regering voor ter voorlopige vaststelling, waarin o.a. het gedeelte van het deelgebied Kwetshage, dat momenteel op het gewestplan de bestemming agrarisch gebied heeft, de bestemming Natuur met overdruk VEN te geven. Na definitieve vaststelling zal ook hier het recht van voorkoop natuur van kracht worden. Tevens wordt het recht van voorkoop niet toegepast indien de koper van het betrokken perceel ook de pachter is. Het maatschappelijk draagvlak voor deze maatregel is eveneens zeer beperkt. Dit maakt het recht van voorkoop als bijkomend instrument binnen het projectgebied niet geschikt.

Het instrument recht van voorkoop (artikel 2.1.13 – 2.1.14 decreet landinrichting) binnen het projectgebied wordt derhalve niet weerhouden voor de instrumentenafweging.

- BUITEN HET PROJECTGEBIED

Voor de Lokale Grondenbank Natuurontwikkeling Poldercomplex wordt enkel een onderscheid gemaakt tussen de zoekzones (= de projectgebieden) en het zoekgebied voor het verwerven van ruilgrond (= ganse Vlaamse grondgebied). Er zou rondom Kwetshage een zoekgebied kunnen worden afgebakend waarbinnen een recht van voorkoop zou kunnen worden geïnstalleerd, zodanig dat alle mogelijke opportuniteiten om ruilgrond te verwerven ook kunnen worden benut. Hoe groter dit zoekgebied, hoe groter de kans om snel de noodzakelijke ruilgrond te kunnen verwerven. Er moet echter rekening gehouden worden met de afstand tot het projectgebied van de potentiële ruilgronden.

Het instrument recht van voorkoop (artikel 2.1.13 – 2.1.14 decreet landinrichting) buiten het projectgebied wordt derhalve weerhouden voor de instrumentenafweging.

D. HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET

Binnen een zoekgebied rond het projectgebied kan een blok worden afgebakend waarbinnen gronden die verworven zijn door de Lokale Grondenbank Natuurontwikkeling Poldercomplex kunnen worden ingebracht in een herverkaveling uit kracht van wet. Hierdoor kunnen binnen het wettelijk kader, verplichte ruilen vanuit het projectgebied worden uitgevoerd op basis van venale waarde en gebruikswaarde. De huidige ruilen gebeuren op vrijwillige basis, wat de onderhandelingen om te komen tot een ruilovereenkomst enigszins bemoeilijkt.

De herverkaveling uit kracht van wet gebeurt voorafgaand aan inrichting van de betreffende percelen. Bij de herverkaveling wordt door de landcommissie de ruilwaarde en gebruikswaarde als inbreng vastgelegd. Dit vormt dan het kader voor het vastleggen van de toedeling voor eigendom en gebruik na herverkaveling. De herverkaveling is dwingend bij een maximale onder- en overbedeling van 5% voor eigendom en gebruik. Buiten deze marge is toestemming van de betrokken eigenaar en gebruiker nodig.

Het instrument herverkaveling uit kracht van wet (artikel 2.1.21 - 2.1.52 decreet landinrichting) wordt derhalve weerhouden voor de instrumentenafweging.

E. GEBRUIKSRUIL VOORAFGAAND AAN HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET

Binnen het blok dat wordt afgebakend voor de herverkaveling uit kracht van wet kunnen gronden die verworven zijn door de Lokale Grondenbank Natuurontwikkeling Poldercomplex worden ingezet in een gebruiksruil voorafgaand aan de herverkaveling uit kracht van wet of voorafgaand aan een vrijwillige ruil. Een gebruiksruil gebeurt uit kracht van wet. De landcommissie stelt het gebruiksruilplan op.

Bij een gebruiksruil wordt het gebruik van een perceel tijdelijk op een ander perceel gelegd, in afwachting van een definitieve ruil van eigendom en gebruik. Het tijdelijk gebruikt perceel is niet noodzakelijkerwijs het perceel dat na de herverkaveling wordt toebedeeld. Na het doorvoeren van de gebruiksruil kan door de lokale grondenbank nog een geschikter perceel verworven voor een definitieve ruil. Concreet zou dit betekenen dat het gebruik van een perceel dat als rietmoeras moet ingericht worden in het projectgebied, tijdelijk naar een ander perceel wordt gelegd. Hierdoor kan het betreffende perceel al ingericht worden, zonder gebruiksverlies voor de gebruiker, vooraleer het effectief is uitgeruild. Het uitruilen kan dan achteraf gebeuren, preferentieel door een vrijwillige ruil, maar indien noodzakelijk ook via een herverkaveling uit kracht van wet. Het perceel waar het tijdelijk gebruik komt te liggen kan ofwel buiten het projectgebied liggen binnen een afgebakende perimeter, ofwel binnen het projectgebied in een zone die dan in een tweede fase zal worden ingericht, na het uitvoeren van de definitieve eigendomsruil. Tijdens de fase van de gebruiksruil wijzigt er niets aan de eigendomstoestand en blijft de eigendom dus liggen op het ingerichte perceel. Het is duidelijk dat de eigenaar een verlies van venale waarde moet ondergaan, waarvoor hij dan ook vergoed moet worden (zie 7.3.1.2.3 *Vergoedingen voor waardeverlies*). De gebruikers worden niet vergoed, aangezien continuïteit van gebruik is voorzien op andere percelen. Bij de ruil of herverkaveling uit kracht van wet geldt de gebruikswaarde van deze tijdelijk gebruikte percelen als inbreng. Voorwaarde om de ruil of herverkaveling na de gebruiksruil te kunnen uitvoeren is dat ofwel de eigenaar bereid is om een opleg te doen bij de ruil of herverkaveling om zodoende de gebruiker eenzelfde gebruik krijgt toebedeeld, ofwel de gebruiker bereid is om minder gebruik toebedeeld te krijgen mits het krijgen van een vergoeding hiervoor.

Een gebruikswuil geeft dus mogelijkheden om de inrichting van minstens een deel van het projectgebied in te richten vooraleer er een definitieve eigendomsruil is. Indien geschikte ruilgronden beschikbaar zijn kan uit kracht van wet het gebruik van een perceel tijdelijk verlegd worden. Ondertussen kan dan parallel de inrichting van het betreffende perceel gebeuren, en kan naar definitieve ruilgrond gezocht worden. Gezien op een gebruikswuil bij wet steeds een herverkaveling moet volgen, heeft de betrokken eigenaar en gebruiker de garantie dat hun perceel uiteindelijk definitief zal worden uitgeruild.

Het instrument gebruikswuil (artikel 2.1.53 - 2.1.60 decreet landinrichting) gevolg door een herverkaveling uit kracht van wet (artikel 2.1.21 - 2.1.52 decreet landinrichting) wordt derhalve weerhouden voor de instrumentenafweging.

F. ONTEIGENING

De resterende 22 ha van nog te verwerven percelen in het projectgebied Kwetshage kunnen eveneens via een onteigeningsbesluit worden verworven.

Onteigening wordt derhalve weerhouden voor de instrumentenafweging.

7.3.1.2 INSTRUMENTEN VOOR INRICHTING

A. INRICHTINGSWERKEN UIT KRACHT VAN WET MET VERGOEDINGEN VOOR WAARDEVERLIES VAN GRONDEN

De inzet van dit instrument maakt het mogelijk om inrichtingswerken uit te voeren op privépercelen, zonder toestemming van de eigenaar en gebruiker. Concreet betekent dit dat inrichtingswerken en maatregelen voor de ontwikkeling van rietmoeras en poldergrasland, en voor de algemene hydrologische opwaardering van het projectgebied Kwetshage op percelen in private eigendom kunnen worden uitgevoerd zonder voorafgaandelijk akkoord van de betrokken eigenaars en gebruikers. De vergoeding voor waardeverlies van gronden die toekomt aan de eigenaar wordt bepaald op basis van de daling van de venale waarde van het onroerend goed ten gevolge van de inrichtingswerken. De vergoeding voor waardeverlies van gronden die toekomt aan de gebruiker wordt bepaald op basis van de reële daling van de gebruikswaarde van het onroerend goed ten gevolge van de inrichtingswerken. De landcommissie bepaalt de venale waarde en het procentuele verlies hierop door de inrichtingswerken. De landcommissie berekent de financiële gebruikswaarden voor de gebruiker ten gevolge van de inrichtingswerken.

Het instrument inrichtingswerken uit kracht van wet (artikel 2.1.1 decreet landinrichting) met een vergoeding voor waardeverlies van gronden (artikel 2.1.4 – 2.1.5 decreet landinrichting) wordt derhalve weerhouden voor de instrumentenafweging.

B. VESTIGEN VAN ERFDIENSTBAARHEDEN MET VERGOEDINGEN VOOR WAARDEVERLIES VAN GRONDEN

Er kunnen na inrichting op percelen in private eigendom erfdiensbaarheden tot openbaar nut worden opgelegd die nodig zijn om inrichtingswerken in stand te kunnen houden. Indien immers inrichtingswerken of maatregelen worden uitgevoerd op percelen in private eigendom of met gewenste effecten op percelen in private eigendom, dan dienen deze inrichtingswerken, maatregelen of effecten van inrichtingswerken of maatregelen ook in stand gehouden worden in functie van de projectdoelstellingen. Ook hier worden voor de daling van de venale waarde en het gebruiksverlies voor de gebruiker ten gevolge van de erfdiensbaarheid vergoedingen voorzien.

Het opleggen van erfdiensbaarheden veronderstelt dat de Vlaamse Overheid in eerste instantie niet voorziet om de betrokken percelen te verwerven. Dit is in het deelgebied Kwetshage niet het geval, gezien de hoofddoelstelling voor het projectgebied, rietmoeras, niet verenigbaar is met enige vorm van landbouwgebruik. De inrichting van private percelen is een tijdelijke oplossing om de inrichting van het gebied te kunnen opstarten om dan parallel de verdere verwerving van het volledige projectgebied te realiseren. Waardeverlies en gebruiksverlies worden preferentieel dan ook geregeld door vergoedingen voor inrichtingswerken uit kracht van wet.

Het instrument vestigen van erfdiensbaarheden wordt derhalve niet weerhouden in de verdere instrumentenafweging.

7.3.1.3 INSTRUMENTEN VOOR BEHEER

A. DIENSTENVERGOEDINGEN

Het is mogelijk om door de gebruikers een beheer te laten uitvoeren in functie van de realisatie van de natuurdoelstellingen. Hiervoor kan dan voor de verleende diensten een jaarlijkse vergoeding worden uitbetaald. De dienstenvergoeding kan worden voorzien voor percelen in private eigendom als op percelen in eigendom van de Vlaamse Overheid.

Het instrument dienstenvergoeding (artikel 2.1.9 - 2.1.11 decreet landinrichting) wordt derhalve weerhouden voor de instrumentenafweging.

B. BEHEEROVEREENKOMSTEN

Het is mogelijk om door gebruikers van percelen in private eigendom een beheer te laten uitvoeren in functie van natuurdoelstellingen onder een beheerovereenkomst op maat. De beheerovereenkomsten zijn typisch tijdelijk van aard.

Het instrument beheerovereenkomst (artikel 2.1.6 - 2.1.8 decreet landinrichting) wordt derhalve weerhouden voor de instrumentenafweging.

7.3.2 DEELGEBIED MEETKERKSE MOEREN

7.3.2.1 INSTRUMENTEN VOOR VERWERVING EN GRONDMOBILITEIT

A. LOKALE GRONDENBANK

Met behulp van ruilgronden van de lokale grondenbank kan gezocht worden naar het uitruilen van de percelen die nog in private eigendom zijn. Rechtstreekse aankoop is uiteraard ook een alternatief. Het deelgebied ligt al binnen het werkingsgebied (projectgebied) van de lokale grondenbank 'Natuurontwikkeling Poldercomplex' en moet dus niet als bijkomend instrument worden aangeduid.

B. VERGOEDINGEN BIJ LOKALE GRONDENBANKEN

- BINNEN PROJECTGEBIED

Er kunnen binnen het projectgebied vergoedingen worden voorzien voor eigenaar en gebruiker (art. 2.1.67 en 2.1.68 decreet landinrichting) met als een volledig verwerving van het projectgebied.

De eigenaarstoelage en de gebruikersvergoeding (artikel 2.1.67, 1° en 2° decreet landinrichting) binnen projectgebied wordt derhalve weerhouden voor de instrumentenafweging

- BUITEN PROJECTGEBIED

Er kan in een perimeter rond het projectgebied een zoekzone ingesteld worden waarbinnen vergoedingen kunnen worden voorzien voor eigenaar en gebruiker (art. 2.1.67 en 2.1.68 decreet landinrichting) met als doel het versnellen van de verwerving van de noodzakelijk ruilgronden voor het projectgebied.

De eigenaarstoelage en de gebruikersvergoeding (artikel 2.1.67, 1° en 2° decreet landinrichting) buiten projectgebied wordt derhalve weerhouden voor de instrumentenafweging

C. RECHT VAN VOORKOOP

- BINNEN HET PROJECTGEBIED

Is al van toepassing.

Het instrument recht van voorkoop (artikel 2.1.13 – 2.1.14 decreet landinrichting) binnen het projectgebied wordt derhalve niet weerhouden voor de instrumentenafweging.

- BUITEN HET PROJECTGEBIED

De instelling van een recht van voorkoop in een perimeter rond het deelgebied Kwetshage zal eveneens bruikbaar zijn voor de verwerving van ruilgrond voor dit deelgebied.

Het instrument recht van voorkoop (artikel 2.1.13 – 2.1.14 decreet landinrichting) buiten het projectgebied wordt derhalve weerhouden voor de instrumentenafweging.

D. HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET

Om de resterende percelen gelegen binnen de projectperimeter te verwerven kan eveneens een herverkaveling uit kracht van wet worden ingezet. De oppervlakte die nog moet verworven worden is weliswaar zeer beperkt, maar de procedure kan samen met deelgebied Kwetshage verlopen zodat dit geen argument is om het instrument niet in te zetten.

Het instrument herverkaveling uit kracht van wet (artikel 2.1.21 - 2.1.52 decreet landinrichting) wordt derhalve weerhouden voor de instrumentenafweging.

E. ONTEIGENING

De percelen die nog niet in eigendom zijn kunnen onteigend worden.

Onteigening wordt derhalve weerhouden voor de instrumentenafweging.

7.3.2.2 INSTRUMENTEN VOOR INRICHTING

A. INRICHTINGSWERKEN UIT KRACHT VAN WET MET VERGOEDINGEN VOOR WAARDEVERLIES VAN GRONDEN

De inzet van dit instrument is geschikt om de beperkte waterpeilverhoging in deelgebied Meetkerkse Moeren door te voeren. Voor het waardeverlies voor eigenaar en gebruiksverlies voor gebruiker ten gevolge van de waterpeilverhoging kunnen dan vergoedingen worden voorzien. De landcommissie bepaalt de venale waarde en het procentuele verlies hierop door de inrichtingswerken of de erfdienstbaarheid. De landcommissie berekent de financiële gebruiksverliezen voor de gebruiker ten gevolge van de inrichtingswerken of erfdienstbaarheid.

Het instrument inrichtingswerken uit kracht van wet (artikel 2.1.1 decreet landinrichting) met een vergoeding voor waardeverlies van gronden (artikel 2.1.4 – 2.1.5 decreet landinrichting) wordt derhalve weerhouden voor de instrumentenafweging.

B. VESTIGEN VAN ERFDIENSTBAARHEDEN MET VERGOEDING VAN WAARDEVERLIES VAN GRONDEN

Gezien het waardeverlies en gebruiksverlies kan geregeld worden door vergoedingen bij inrichtingswerken uit kracht van wet en gezien de zeer beperkte oppervlakte dat nog niet in eigendom van de Vlaamse Overheid is en waar een impact wordt verwacht van de waterpeilverhoging, wordt hier dit instrument ook niet verder in de instrumentenafweging opgenomen. De intentie blijft om de percelen in private eigendom (0,55 ha) die volledig omgeven zijn door percelen van ANB te verwerven, waardoor het instellen van erfdiensbaarheden niet opportuun is.

Het instrument vestigen van erfdiensbaarheden wordt derhalve niet weerhouden in de verdere instrumentenafweging.

7.3.2.3 INSTRUMENTEN VOOR BEHEER

A. DIENSTENVERGOEDINGEN

Het is mogelijk om door de gebruikers een beheer te laten uitvoeren in functie van de realisatie van de natuurdoelstellingen. Hiervoor kan dan voor de verleende diensten een jaarlijkse vergoeding worden uitbetaald. De dienstenvergoeding kan worden voorzien voor percelen in private eigendom als op percelen in eigendom van de Vlaamse Overheid.

Het instrument dienstenvergoeding (artikel 2.1.9 - 2.1.11 decreet landinrichting) wordt derhalve weerhouden voor de instrumentenafweging.

B. BEHEEROVEREENKOMSTEN

Het is mogelijk om door gebruikers van percelen in private eigendom een beheer te laten uitvoeren in functie van natuurdoelstellingen onder een beheerovereenkomst op maat. De beheerovereenkomsten zijn typisch tijdelijk van aard.

Het instrument beheerovereenkomst (artikel 2.1.6 - 2.1.8 decreet landinrichting) wordt derhalve weerhouden voor de instrumentenafweging.

8 INSTRUMENTENAFWEGING

8.1 AFWEGING VAN DE INDIVIDUELE INSTRUMENTEN

In artikel 1.1.1.2 §1 van het besluit landinrichting zijn de modaliteiten voor de instrumentenafweging vastgelegd.

§ 1. De volgende opeenvolgende handelingen worden doorlopen in de afweging voor de inzet en de al dan niet gecombineerde toepassing van instrumenten voor inrichting, verwerving of beheer ter realisatie van een landinrichtingsproject of een project, plan of programma, als vermeld in artikel 4.1.1. van het decreet van 28 maart 2014:

1° het resultaat dat wordt beoogd in termen van tijdige, kwaliteitsvolle en duurzame realisatie, eventueel gefaseerd in de tijd of de ruimte, wordt gedefinieerd. Deze handeling laat toe om te bepalen of de inzet van instrumenten voor dwingende verwerving, inrichting of beheer nodig zijn om tot het beoogde resultaat te komen;

2° de mogelijke toepassing van de instrumenten voor verwerving, inrichting of beheer waarmee het beoogde resultaat kan bereikt worden, wordt onderzocht. Ook de toepassing van de andere instrumenten voor inrichting, verwerving en beheer dan de instrumenten, vermeld in deel 2 van het decreet van 28 maart 2014, die mogelijk zijn op grond van andere Vlaamse regelgeving, wordt mee onderzocht. Het resultaat van dit onderzoek is een overzicht van mogelijke instrumenten of combinaties van instrumenten die kunnen ingezet worden;

3° de mogelijke combinaties van in te zetten instrumenten voor inrichting, verwerving of beheer worden verder afgewogen op basis van vier criteria. Deze criteria zijn de tijdige realisatie, de kwaliteitsvolle realisatie, de duurzame realisatie en het draagvlak voor de inzet van die instrumenten. Het resultaat van deze afweging is een overzicht van werkbare instrumenten of combinaties van instrumenten die kunnen ingezet worden;

4° de werkbare combinaties van in te zetten instrumenten voor inrichting, verwerving of beheer, worden financieel afgewogen op basis van de kostprijs voor de overheid van de inzet van instrumenten voor inrichting, verwerving en beheer. Het resultaat van deze afweging is een optimale combinatie van in te zetten instrumenten voor inrichting, verwerving of beheer;

5° de optimale combinatie van in te zetten instrumenten voor inrichting, verwerving of beheer wordt vergeleken met de totale kostprijs voor de overheid bij verwerving. Uit deze afweging kan blijken dat dwingende verwerving door de overheid nodig is, waarna handeling 2° wordt hernomen.

Voor de instrumenten van paragraaf 7.3 wordt eerst hun individuele inzetbaarheid in het projectgebied Kwetshage afgewogen aan volgende criteria:

- **duurzaamheid**
- **kwaliteit**
- **tijdige realisatie**
- **draagvlak.**

Na deze afweging wordt een optimale combinatie van instrumenten samengesteld, waarbij gezocht wordt naar een versterkende complementariteit van de afzonderlijke instrumenten bij gecombineerde inzet. Er

wordt uitgegaan van de logische opeenvolging van volgende stappen in de realisatie van het project: grondverwerving, inrichting en beheer

8.1.1 CRITERIA VOOR DE AFWEGING VAN INSTRUMENTEN

Voor de afweging van de instrumenten aan de vier vermelde criteria – duurzaamheid, kwaliteit, tijdigheid, draagvlak -, worden deze meer gedetailleerd gedefinieerd voor elke fase van het project: grondverwerving, inrichting en beheer.

8.1.1.1 DUURZAAMHEID

GRONDMOBILITEIT EN VERWERVING:

- Zekerheid van blijvende inzet van gronden naar toekomst
- Minimaliseren van lopende kosten voor de blijvende inzet van de gronden in de toekomst

INRICHTING:

- Zekerheid van instandhouding van inrichting naar toekomst
- Minimaliseren van lopende kosten voor instandhouding van de inrichting

BEHEER:

- Zekerheid van continuïteit van voeren van optimaal beheer naar toekomst
- Minimaliseren van lopende kosten voor de continuïteit van het beheer

8.1.1.2 KWALITEIT

GRONDMOBILITEIT EN VERWERVING:

- Doelgerichte verwerving met minimaliseren van procedures
- Minimaal effect op grondmobiliteit buiten het projectgebied

INRICHTING:

- Mogelijkheid tot een optimale inrichting voor de doelstellingen
- Mogelijkheid tot bijsturen van inrichting achteraf

BEHEER:

- Mogelijkheid van uitvoeren van kwaliteitsvol beheer
- Mogelijkheid tot bijsturen van beheer in functie van doelstellingen

8.1.1.3 TIJDIGHEID

GRONDMOBILITEIT EN VERWERVING:

- Zo snel mogelijke beschikbaarheid over gronden voor inrichting

INRICHTING:

- Zo snel mogelijke inrichting

BEHEER:

- Verzekeren van continuïteit tussen inrichting en beheer

8.1.1.4 DRAAGVLAK

GRONDMOBILITEIT EN VERWERVING:

- Negatieve impact op grondmobiliteit buiten projectgebied
- Dwingend karakter van het instrument en de mate van compensatie

INRICHTING:

- Mate van impact op de eigendoms waarde en gebruikswaarde en de mate van compensatie
- Garantie op kwaliteitsvolle inrichting

BEHEER:

- Haalbaarheid van een uit te voeren beheer en compensatie hiervoor
- Garantie op een goed beheer met continuïteit in de tijd

8.1.2 INDIVIDUELE AFWEGING VAN INSTRUMENTEN

Voor elk deelgebied wordt hieronder een referentiesituatie gedefinieerd waartegen de inzet van instrumenten wordt afgewogen op hun effect op grondverwering, inrichting en beheer. De afweging gebeurt volgens de criteria duurzaamheid, kwaliteit, tijdigheid en draagvlak. De referentiesituatie bestaat uit de bestaande modaliteiten voor de beide deelgebieden voor verwerving en grondmobiliteit, inrichting en beheer.

REFERENTIE DEELGEBIED KWETSHAGE

- **Grondmobiliteit en verwerving**
 - o vrijwillige verwerving binnen projectgebied
 - o Vergoedingen lokale grondenbank binnen het projectgebied als financiële stimuli voor eigenaar en gebruiker
 - o vrijwillige verwerving buiten het projectgebied van ruilgrond om eigenaars en gebruikers uit het projectgebied uit te ruilen.
 - o Recht van voorkoop binnen projectgebied (deels)
- **Inrichting**
 - o Inrichting van gronden als ze in eigendom zijn van de Vlaamse Overheid
- **Beheer**
 - o Beheer door het Agentschap voor Natuur en Bos

REFERENTIE DEELGEBIED MEETKERKSE MOEREN

- **Grondmobiliteit en verwerving**
 - o vrijwillige verwerving binnen projectgebied
 - o vrijwillige verwerving buiten het projectgebied van ruilgrond om eigenaars en gebruikers uit het projectgebied uit te ruilen.
 - o Recht van voorkoop binnen projectgebied
- **Inrichting**
 - o Inrichting van gronden als ze in eigendom zijn van de Vlaamse Overheid
- **Beheer**
 - o Beheer door het Agentschap voor Natuur en Bos

In bijlage I deel A worden de details gegeven van de individuele afweging van de instrumenten per deelgebied.

8.1.3 ALGEMENE CONCLUSIE INDIVIDUELE AFWEGING INSTRUMENTEN

In tabel 4 wordt een samenvatting gegeven van de individuele afweging van de instrumenten besproken in paragraaf 8.1.2 en bijlage I-A. Er wordt een gemiddelde score gegeven voor de verschillende instrumenten voor de twee deelgebieden voor de vier criteria, met gelijk gewicht voor de verschillende criteria. Op basis van deze analyse worden de instrumenten met een positieve score weerhouden voor een gecombineerde afweging van instrumenten in paragraaf 8.4.

Voor het deelgebied Kwetshage worden de instrumenten die een score hebben van minstens ‘-’ weerhouden. Dit houdt in dat de instrumenten die beter scoren dan de referentie worden weerhouden, samen met de instrumenten die een licht negatieve score geven (tot en met -). Voor dit deelgebied worden ook de licht negatief scorende instrumenten weerhouden omdat deze in combinatie met andere instrumenten mogelijk een betere score geven.

Voor deelgebied Meetkerkse Moeren is, gezien de zeer beperkte oppervlakte die nog moet verworven worden, en de goede score voor inrichtingswerken uit kracht van wet met vergoedingen, het niet wenselijk om bijkomende instrumenten voor verwerving in te zetten. De mogelijkheid en middelen om rechtstreeks aan te kopen en de inzet van ruilgronden van de lokale grondenbank voor het uitruilen van de betreffende percelen op vrijwillige basis zijn in principe voldoende.

Uit de analyse blijkt dat volgende instrumenten kunnen worden behouden voor verdere analyse:

GRONDVERWERVING EN GRONDMOBILITEIT

DEELGEBIED KWETSHAGE

- **HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET**
- **GEbruIKSRUIL VOORAFGAAND AAN HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET**
- **ONTEIGENING**

INRICHTING

DEELGEBIED KWETSHAGE / DEELGEBIED MEETKERKSE MOEREN

- **INRICHTING UIT KRACHT VAN WET MET VERGOEDINGEN**

BEHEER

De scores voor het uitvoeren van beheer door middel van alternatieve instrumenten liggen lager dan de referentiesituatie van beheer door de Vlaamse Overheid (ANB) na verwerving. Dit heeft te maken met de aard van de doelstellingen van het project. Er worden voor beide deelgebieden bijgevolg geen instrumenten voorzien in de verdere analyse.

INRICHTINGSNOTA KWETSHAGE – MEETKERKSE MOEREN

	DEELGEBIED KWETSHAGE	DEELGEBIED MEETKERKSE MOEREN
INSTRUMENTEN GRONDVERWERFING EN GRONDMOBILITEIT		
VERGOEDING BIJ LOKALE GRONDENBANK BINNEN PROJECTGEBIED: EIGENAARSTOESLAG EN GEBRUIKERSVERGOEDING	WORDT AL TOEGEPAST	0
VERGOEDING BIJ LOKALE GRONDENBANK BUITEN PROJECTGEBIED: EIGENAARSTOESLAG EN GEBRUIKERSVERGOEDING	---	---
RECHT VAN VOORKOOP BUITEN PROJECTGEBIED	-----	---
HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET	+ / 0	--
GEBRUIKSRUIJL VOORAFGAAND AAN HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET	+++	NIET TOEGEPAST
ONTEIGENING NA SCHANIERMOMENT	- / 0	-
INSTRUMENTEN INRICHTING		
INRICHTING UIT KRACHT VAN WET VAN PRIVÉ PERCELEN MET VERGOEDING VOOR WAARDEVERLIES VAN GRONDEN	-	+
INSTRUMENTEN BEHEER		
BEHEER DOOR MIDDEL VAN DIENSTENVERGOEDING	-----	-----
BEHEER DOOR MIDDEL VAN BEHEEROVEREENKOMSTEN	-----	-----

Tabel 4: Samenvattende resultaten van de individuele afweging van instrumenten

8.2 AFWEGING VAN COMBINATIE VAN INSTRUMENTEN

De uiteindelijke doelstelling van voorliggende inrichtingsnota is om een optimale combinatie van instrumenten landinrichting te vinden waardoor zo snel mogelijk de inrichting van het projectgebied kan gerealiseerd worden, met de garantie op een duurzaam beheer achteraf, en ondersteund met voldoende maatschappelijk draagvlak.

Een snelle inrichting kan enerzijds gebeuren door een snelle verwerving door de Vlaamse Overheid, waarna inrichting van de gronden kan gebeuren, maar kan anderzijds ook gebeuren door een snelle inrichting van zowel de gronden die al in eigendom zijn van de Vlaamse Overheid, als de gronden die nog in privé eigendom zijn. De inzet van instrumenten landinrichting maakt een aantal alternatieve scenario's mogelijk in dit spectrum van snelle volledige verwerving tot een snelle inrichting, zonder voorafgaande verwerving. In vorige paragraaf werden de instrumenten individueel getoetst aan de criteria duurzaamheid, kwaliteit, tijdigheid en draagvlak en werden een aantal instrumenten weerhouden om getoetst te worden op hun inzetbaarheid in een gecombineerde afweging. In deze paragraaf worden een aantal combinaties van instrumenten aan dezelfde criteria getoetst.

8.2.1 WEERHOUDEN COMBINATIES VAN INSTRUMENTEN

De combinaties van instrumenten worden als alternatieve scenario's voorgesteld voor de huidige modaliteiten van verwerving, inrichting en beheer voor de twee deelgebieden.

8.2.1.1 COMBINATIES PER DEELGEBIED

Volgende scenario's worden voor de twee deelgebieden afgewogen, waarbij in vet gedrukt de voorgestelde bijkomende instrumenten :

DEELGEBIED KWETSHAGE

SCENARIO I

- Grondverwerving
 - Huidige modaliteiten van lokale grondenbank
 - **ONTEIGENING NA SCHARNIERMOMENT**
- Inrichting
 - Geen specifieke instrumenten voor inrichting
 - Inrichting van percelen slechts na deze in eigendom van Vlaamse Overheid zijn gekomen
- Beheer
 - Geen specifieke instrumenten voor beheer
 - Beheer na inrichting door het ANB

INRICHTINGSNOTA KWETSHAGE – MEETKERKSE MOEREN

In dit scenario wordt maximaal ingezet op een snelle verwerving van de in te richten gronden in het projectgebied. Daarom wordt er een scharniermoment ingesteld waarna de nog niet verworven percelen worden onteigend. Hoe minder ver dit scharniermoment in de toekomst wordt gelegd, hoe sneller de gronden zullen verworven kunnen worden en hoe sneller de inrichting zal kunnen gebeuren, maar eveneens hoe kleiner de kans dat door de werking van de lokale grondenbank nog percelen kunnen uitgeruild worden. De instelling van het scharniermoment bepaalt dus in hoeverre er nog mogelijkheden worden gegeven aan de lokale grondenbank om de noodzakelijke ruilgronden te verwerven en vervolgens de nog niet verworven percelen uit te ruilen. Indien het scharniermoment in de onmiddellijke toekomst wordt gelegd is dus in principe ook quasi een onmiddellijke onteigening mogelijk.

In principe kan er voor een gefaseerde inrichting gekozen worden. Aangezien echter dan ook de onteigening gefaseerd dient te verlopen, dienen er dan wel objectieve en doorslaggevende argumenten gegeven te worden die motiveren voor een eerdere onteigening van een deelgebied van het projectgebied, terwijl voor de rest van het projectgebied de werking van de lokale grondenbank nog voor een zekere periode mogelijk is.

SCENARIO II

- Grondverwerving
 - Huidige modaliteiten van lokale grondenbank
 - **HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET**
- Inrichting
 - Geen specifieke instrumenten voor inrichting
 - Inrichting van percelen nadat deze in eigendom van Vlaamse Overheid zijn gekomen
- Beheer
 - Geen specifieke instrumenten voor beheer
 - Beheer na inrichting door het ANB

In dit scenario wordt geopteerd om via herverkaveling uit kracht van wet gronden uit te ruilen en daarna in te richten. Wettelijke randvoorwaarde voor een dwingende ruil uit kracht van wet is dat over- en onderbedeling de 5% niet mag overschrijden voor zowel eigenaar als gebruiker, zonder schriftelijke toestemming van eigenaar en gebruiker.

Gezien de eerder beperkte oppervlakte van de herverkaveling en de specifieke situatie dat zal worden geruild van N-gebied naar agrarisch gebied, en de ruilen afhankelijk zullen zijn van de beschikbare ruilgronden buiten het projectgebied, zal waarschijnlijk niet steeds aan de voorwaarden van een dwingende ruil uit kracht van wet kunnen worden voldaan. Dit zou alsnog nog kunnen leiden tot een blokkering van de snelle uitvoering van de inrichting van het projectgebied.

Er kan ook pas ingericht worden na het verlijden van de herverkavelingsakte. Om tot een snelle inrichting te kunnen komen zal het waarschijnlijk noodzakelijk zijn een gefaseerde inrichting te voorzien. Er kan in dit geval een eerste herverkavelingsakte worden verleden in functie van een eerste inrichtingsfase, met de mogelijkheid tot een optimale inzet van de beschikbare ruilgronden. Er zijn momenteel immers niet genoeg

INRICHTINGSNOTA KWETSHAGE – MEETKERKSE MOEREN

ruilgronden ter beschikking om alle percelen in het projectgebied die nog moeten verworven worden via een herverkaveling uit te ruilen. Er wordt dan voor de tweede fase de kans gegeven om via werking van de lokale grondenbank de nodige ruilgronden te verwerven om de resterende percelen uit te ruilen via een tweede herverkavelingsakte. Het is duidelijk dat in dit scenario een goede werking van de lokale grondenbank van cruciaal belang blijft.

De Landcommissie omschrijft het blok van de herverkaveling uit kracht van wet. Volgende randvoorwaarden zullen worden voorgesteld aan de landcommissie om percelen op te nemen binnen het blok:

- De percelen zijn gelegen binnen de perimeter van het deelgebied Kwetshage en zijn nog geen eigendom zijn van de Vlaamse Overheid
- De percelen zijn gelegen binnen een vast te leggen perimeter rond het projectgebied, en zijn eigendom zijn van de lokale grondenbank 'Natuurontwikkeling Poldercomplex' op het moment van het omschrijven van het blok door de Landcommissie.
- De percelen zijn gelegen binnen dezelfde vast te leggen perimeter rond het projectgebied en zijn geen eigendom zijn van de lokale grondenbank 'Natuurontwikkeling Poldercomplex', maar op het moment van het omschrijven van het blok zijn er voor deze percelen opportuniteiten voor het optimaliseren van de uitvoering van de herverkaveling uit kracht van wet. De opname binnen het blok gebeurt met toestemming van eigenaar en gebruiker van de betrokken percelen.
- De percelen worden op vraag van eigenaars en gebruikers opgenomen in het blok teneinde een lokale en beperkte verbetering van de landbouwstructuur door te voeren door middel van herverkaveling uit kracht van wet, al dan niet gekoppeld aan de inzet van betrokken percelen als ruilgrond voor het deelgebied Kwetshage.

SCENARIO III

- Grondverwerving
 - Huidige modaliteiten van lokale grondenbank
 - **GEBRUIKSRUIL VOORAFGAAND AAN HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET**
- Inrichting
 - **INRICHTING UIT KRACHT VAN WET MET VERGOEDING VOOR WAARDEVERLIES VAN GRONDEN**
- Beheer
 - Geen specifieke instrumenten voor beheer
 - Beheer na inrichting door het ANB

In dit scenario wordt ruimte gegeven aan de lokale grondenbank om de noodzakelijke ruilgrond te verwerven en alle nog niet verworven percelen uit te ruilen. De volledige verwerving van het projectgebied blijft de doelstelling, maar parallel wordt het instrument gebruiksruil voorafgaand aan een herverkaveling uit kracht van wet ingezet om zo snel mogelijk een gefaseerde inrichting van het gebied te kunnen starten. Het gebruik van in te richten percelen wordt tijdelijk naar andere percelen in eigendom van de Vlaamse

INRICHTINGSNOTA KWETSHAGE – MEETKERKSE MOEREN

Overheid verlegd. Preferentieel zijn dit percelen van de lokale grondenbank die gelegen zijn binnen een afgebakende perimeter rond het projectgebied, maar ook percelen die gelegen zijn binnen het projectgebied, maar die in een latere fase kunnen worden ingericht, komen in aanmerking. De gebruikswaarde gebeurt in afwachting van een definitieve ruil, die in principe gebeurt door herverkaveling uit kracht van wet, maar eveneens op vrijwillige basis kan gebeuren. Enerzijds wordt dus aan de eigenaars/gebruikers de garantie gegeven dat hun percelen zullen worden uitgeruild, anderzijds wordt aan de Vlaamse Overheid de garantie gegeven dat uiteindelijk alle percelen binnen het projectgebied in eigendom zullen komen van de Vlaamse Overheid, waardoor de volledige doelstelling van inrichting kan worden gerealiseerd. Deze garantie wordt gegeven door de herverkaveling uit kracht van wet die aan een gebruikswaarde wordt gekoppeld. Voorwaarde hiervoor is evenwel dat de geschikte ruilgrond beschikbaar is. De werking van de lokale grondenbank blijft dus van primair belang in dit scenario.

De wettelijke randvoorwaarden voor een gebruikswaarde zijn ook enkel bepaald voor het gebruik: maximaal 5% afwijking van oppervlakte van oorspronkelijk gebruik, en geschikt voor een gelijkaardig gebruik.

Aangezien in dit scenario in eerste instantie enkel het gebruik wordt verlegd buiten het projectgebied of buiten de zone in het projectgebied die zal worden ingericht, moet de uitvoering van inrichtingswerken op percelen in private eigendom mogelijk zijn. Dit kan door het inzetten van het instrument inrichtingswerken uit kracht van wet. In geval de inrichtingswerken worden uitgevoerd voor openbaar nut, kunnen zonder toestemming van de eigenaar inrichtingswerken op privé percelen worden uitgevoerd, waarna de eigenaar een vergoeding kan krijgen voor het waardeverlies van het perceel. Het gebruik wordt in principe verlegd naar een perceel met eenzelfde gebruikswaarde, waardoor geen vergoeding voor verlies van gebruikswaarde noodzakelijk is. Een gebruikswaarde binnen het projectgebied kan in principe ook naar een perceel waar wel een daling van gebruikswaarde plaatsvindt, indien deze daling wordt vergoed. Indien de gebruikswaarde 5% hoger of lager is dan het gebruik in projectgebied is schriftelijke toestemming nodig van de betrokken gebruiker: Voor percelen die aan de rand van het projectgebied gelegen zijn of die hoger gelegen zijn, en dus minder invloed van de waterpeilverhoging zullen ondervinden, kan ook een vergoeding voor de gebruiker voor gebruikswaardeverlies voorzien worden, zodat hier in afwachting van een definitieve ruil, geen gebruikswaarde moet worden toegepast. Dit maakt het mogelijk om de inzetbare ruilgronden te reserveren voor de percelen waar de impact van de waterpeilverhoging te groot is om nog landbouwgebruik toe te laten.

Een mogelijke complicatie van de combinatie van inrichtingswerken uit kracht van wet en gebruikswaarde voorafgaand aan een herverkaveling uit kracht van wet is de daling van ruilwaarde na inrichting, welke tevens de inbreng van de eigenaar bepaalt bij herverkaveling uit kracht van wet. De gebruikswaarde zal door de gebruikswaarde echter niet dalen, omdat de inbreng van het gebruik gelijk is aan de gebruikswaarde van het perceel waarnaar het gebruik tijdelijk is verlegd. Hierdoor ontstaat een afwijking tussen ruilwaarde en gebruikswaarde van inbreng t.o.v. toedeling. Dit kan het moeilijker maken om binnen de maximale marge van 5% onder- en overbedeling te blijven voor zowel eigendom als gebruik bij een herverkaveling uit kracht van wet, waardoor het dwingend karakter van de ruil verdwijnt. Zonder vrijwillige overeenkomsten om voor ruil van eigendom een financiële opleg te voorzien, kunnen de ruilen hierdoor bemoeilijkt worden.

Na inrichting van de percelen zal het beheer worden uitgevoerd door het ANB. Voor percelen die door hun ligging slechts een beperkt negatief effect van de waterpeilverhoging ondervinden, en bijgevolg het waardeverlies en gebruikswaardeverlies enigszins beperkt is, kan worden geopteerd om geen gebruikswaarde uit te

INRICHTINGSNOTA KWETSHAGE – MEETKERKSE MOEREN

voeren, maar het waardeverlies en gebruiksverlies te compenseren met vergoedingen, in afwachting van een definitieve ruil uit het projectgebied

Onder dit scenario wordt de mogelijkheid gelaten om de inrichting van het projectgebied gefaseerd door te voeren. Essentieel is dat alvast op korte termijn met zekerheid een deel van het projectgebied kan ingericht worden. Het tijdstip van inrichting van het resterende deel in een tweede fase zal dan afhankelijk zijn van de beschikbaarheid van ruilgrond voor enerzijds tijdelijk gebruik d.m.v. een gebruikswuil en voor anderzijds het uitvoeren van definitieve ruilen buiten het projectgebied. Indien alle tijdelijk gebruik buiten het projectgebied kan worden gelegd, kan het projectgebied volledig ingericht worden.

De Landcommissie omschrijft het blok van de gebruikswuil en de herverkaveling uit kracht van wet. De perimeter waarbinnen de Landcommissie het blok vastlegt is dezelfde voor de gebruikswuil als voor de herverkaveling uit kracht van wet. Het blok van de gebruikswuil kan verschillen van het blok van de herverkaveling uit kracht van wet, waarbij het blok van de herverkaveling minstens alle percelen omvat die gelegen zijn binnen het blok van de gebruikswuil.

Bij de vaststelling van het gebruikswuilblok door de Landcommissie zullen volgende randvoorwaarden worden voorgesteld:

- De percelen zijn gelegen binnen de perimeter van het deelgebied Kwetshage. Op het moment van het omschrijven van het blok van de gebruikswuil door de Landcommissie zijn deze percelen in eigendom van de Vlaamse Overheid en is er nog gedurende een zekere periode regulier landbouwgebruik mogelijk zonder de inrichting van de rest van het projectgebied te hypothekeren.
- De percelen zijn gelegen binnen een vast te leggen perimeter rond het projectgebied, en zijn eigendom van de lokale grondenbank 'Natuurontwikkeling Poldercomplex' op het moment van het omschrijven van het blok door de Landcommissie.

Bij de omschrijving van het blok van de herverkaveling uit kracht van wet door de Landcommissie zullen volgende randvoorwaarden worden voorgesteld:

- De percelen zijn gelegen binnen de perimeter van het deelgebied Kwetshage en zijn nog geen eigendom van de Vlaamse Overheid
- De percelen zijn gelegen binnen een vast te leggen perimeter rond het projectgebied, en zijn eigendom van de lokale grondenbank 'Natuurontwikkeling Poldercomplex' op het moment van het omschrijven van het blok door de Landcommissie.
- De percelen zijn gelegen binnen dezelfde vast te leggen perimeter rond het projectgebied en zijn geen eigendom van de lokale grondenbank 'Natuurontwikkeling Poldercomplex', maar op het moment van het omschrijven van het blok zijn er voor deze percelen opportuniteiten voor het optimaliseren van de uitvoering van de herverkaveling uit kracht van wet. De opname binnen het blok gebeurt met toestemming van eigenaar en gebruiker van de betrokken percelen.

INRICHTINGSNOTA KWETSHAGE – MEETKERKSE MOEREN

- De percelen worden op vraag van eigenaars en gebruikers opgenomen in het blok teneinde een lokale en beperkte verbetering van de landbouwstructuur door te voeren door middel van herverkaveling uit kracht van wet, al dan niet gekoppeld aan de inzet van betrokken percelen als ruilgrond voor het deelgebied Kwetshage.

SCENARIO IV

- o Grondverwerving
 - Huidige modaliteiten van lokale grondenbank
 - GEBRUIKSRUIJL VOORAFGAAND AAN HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET
 - HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET
- o Inrichting
 - INRICHTING UIT KRACHT VAN WET MET VERGOEDING VOOR WAARDEVERLIES VAN GRONDEN
- o Beheer
 - Geen specifieke instrumenten voor beheer
 - Beheer na inrichting door het ANB

Dit scenario is een combinatie van de scenario's II en III, waarbij de instrumenten gebruiksruij en herverkaveling uit kracht van wet naast elkaar kunnen worden ingezet. Dit geeft de mogelijkheid om de juiste oplossing te bieden aan de betrokken eigenaars en gebruikers, in functie van een snelle inrichting van minstens een deel van het projectgebied. Welk instrument voor welke eigenaar en/of gebruiker zal worden ingezet zal moeten blijken uit het openbaar onderzoek van voorliggende inrichtingsnota, waarbij de betrokkenen grondig zullen worden bevraged. Dit scenario geeft de mogelijkheid om enerzijds snel tot een definitieve eigendoms- en gebruikssituatie te komen, maar anderzijds de mogelijkheden en de tijd te laten om de best mogelijke oplossing te vinden voor de betrokken eigenaars en gebruikers.

De opname van percelen binnen de gebruiksruijblok en het blok van de herverkaveling uit kracht van wet gebeurt volgens dezelfde modaliteiten als deze beschreven voor de scenario's II en III.

SCENARIO V

- o Grondverwerving
 - Huidige modaliteiten van lokale grondenbank
 - GEBRUIKSRUIJL VOORAFGAAND AAN HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET
 - HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET
 - ONTEIGENING NA LAATSTE AKTE VAN HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET (= SCHARNIERMOMENT)
- o Inrichting
 - INRICHTING UIT KRACHT VAN WET MET VERGOEDING VOOR WAARDEVERLIES VAN GRONDEN
- o Beheer
 - Geen specifieke instrumenten voor beheer
 - Beheer na inrichting door het ANB

INRICHTINGSNOTA KWETSHAGE – MEETKERKSE MOEREN

In dit scenario wordt de inzet van de instrumenten van scenario IV aangevuld met een onteigening na een scharniermoment. Enerzijds biedt dit scenario de mogelijkheden van scenario IV om het proces van grondmobiliteit in functie van een snelle inrichting van het gebied te optimaliseren en eigenaars en gebruikers een zo goed mogelijke oplossing te bieden, anderzijds biedt het de zekerheid dat binnen afzienbare termijn het volledige projectgebied kan worden verworven en ingericht. Dit laatste wordt immers niet volledige gegarandeerd in scenario IV. Om de instrumenten gebruikswaarde en herverkaveling uit kracht van wet optimaal te kunnen laten werken, en aangezien de beschikbaarheid van geschikte ruilgronden van primair belang is, wordt het scharniermoment niet op een datum vastgelegd, maar wordt dit voorzien na het verlijden van de laatste en definitieve herverkavelingsakte, die resulteert in een maximale verwerving van het projectgebied door middel van een maximale uitruiling van de percelen van het volledige projectgebied. Onteigening wordt in dit scenario niet ingezet als primair middel om een snelle verwerving te kunnen realiseren, maar om de zekerheid te bieden dat de volledige realisatie van het project niet wordt gehypothekeerd door de mogelijke onwil van betrokkenen om op een constructieve manier in het proces van gebruikswaarde en herverkaveling uit kracht van wet tot een objectief gefundeerde oplossing te komen voor betrokken percelen. Onteigening wordt dus niet gezien als alternatief voor deze instrumenten, maar als verzekering dat de inzet van beide instrumenten ook effectief zal leiden tot een realisatie van het project.

De opname van percelen binnen de gebruikswaardeblok en het blok van de herverkaveling uit kracht van wet gebeurt volgens dezelfde modaliteiten als deze beschreven voor de scenario's II en III.

DEELGEBIED MEETKERKSE MOEREN

SCENARIO I

- In te zetten instrumenten
 - o Grondverwerving
 - Huidige werking lokale grondenbank
 - o Inrichting
 - INRICHTING UIT KRACHT VAN WET MET VERGOEDING VOOR WAARDEVERLIES VAN GRONDEN
 - o Beheer
 - Geen specifieke instrumenten voor beheer

In dit enige scenario wordt gekozen om de waterpeilverhoging door te voeren op de privépercelen door middel van inrichtingswerken uit kracht van wet. Dit kan door de beperkte negatieve impact die deze peilverhoging zal hebben en door de zeer beperkte oppervlakte van de privégronden die nog niet in eigendom zijn van ANB en die een negatieve invloed zullen ondervinden van de peilverhoging. Deze privépercelen zijn volledig omgeven door percelen van ANB, waarbij de gebruiker eveneens de pachter is van de privépercelen. De daling van venale waarde en gebruikswaarde van deze percelen zal vergoed worden. Hiernaast blijft ook de lokale grondenbank actief in het zoeken naar ruilgrond voor het uitruilen of kan rechtstreeks aangekocht worden door ANB.

8.2.1.2 AFWEGING VAN COMBINATIES VAN WEERHOUDEN INSTRUMENTEN

Bovenstaande scenario's zijn onderworpen aan een instrumentenafweging volgens de methodiek toegepast voor de individuele afweging van de instrumenten (zie 8.1.2).

De gedetailleerde afweging wordt gegeven in bijlage I-B.

8.2.1.3 BESPREKING AFWEGING COMBINATIES VAN INSTRUMENTEN

8.2.1.3.1 DEELGEBIED KWETSHAGE

In tabel 5 wordt een samenvatting gegeven van de scores voor de verschillende scenario's.

	Duurzaam	Kwaliteit	Tijdig	Draagvlak	Totaal
Scenario I	++	+	+++	---	+++
Scenario II	+/0	0	+/0	+	++
Scenario III	+/0	0	+	+	++ +/0
Scenario IV	+	+	+	+	++++
Scenario V	++	++	++	-	+++++

Tabel 5: Samenvatting van de scores van de verschillende combinaties van instrumenten inzetbaar voor deelgebied Kwetshage.

Uit de tabel blijkt duidelijk dat globaal gezien scenario V het best scoort, gevolgd door het scenario IV en I. Scenario I met enkel onteigening als bijkomend instrument scoort globaal minder goed dan scenario V door een groter gebrek aan draagvlak. Het criterium draagvlak buiten beschouwing gelaten scoort scenario 1 hetzelfde als scenario V. Voor het criterium tijd scoort scenario V zelfs het best.

Scenario IV scoort iets minder goed dan scenario V. Voor de criteria duurzaamheid, kwaliteit en tijd scoort scenario V merkbaar beter. Het verschil tussen de scores van beide scenario's is volledig te wijten aan het criterium draagvlak. Door de inzet van de instrumenten gebruiksruil en herverkaveling uit kracht van wet wordt verwacht dat de inzet van onteigening zeer beperkt zal zijn of zelfs overbodig. Dit is althans de betrachting. Daarom wordt het draagvlak voor scenario V minder negatief ingeschat dan voor een onteigening van alle resterende percelen, zonder de inzet van enig flankerend instrument buiten de huidige werken van de lokale grondenbank (scenario I).

De scenario's II en III scoren beter dan de referentie, maar minder dan de andere 3 scenario's. Voor draagvlak scoren deze scenario's wel best (samen met scenario IV). Deze scenario's hebben wel mindere scores voor duurzaamheid, kwaliteit en tijd. Dit is grotendeels te wijten aan de onzekerheid die blijft over de capaciteit van de instrumenten gebruiksruil of herverkaveling uit kracht van wet om de volledige doelstelling verwerving binnen afzienbare termijn te kunnen afronden. Aangezien het dwingend karakter alleen onder welomschreven randvoorwaarden kan gebeuren, moeten we er rekening mee houden dat ook

bij toepassingen van deze instrumenten, een zekere mate van vrijwilligheid vanwege eigenaars en gebruikers noodzakelijk is. De ervaring leert dat dit een groot risico inhoudt voor vertraging en zelfs blokkering van het project.

In scenario IV wordt dit deels opgevangen door de mogelijkheid te voorzien om tegelijkertijd gebruikswaarde en herverkaveling uit kracht van wet toe passen. Deze combinatie wordt ingezet met als doel een zo snel mogelijke inrichting te kunnen realiseren. Concreet betekent dit dat herverkaveling uit kracht van wet wordt toegepast indien de bereidwilligheid ontbreekt tot het bereiken van een ruil die objectief beschouwd toch een goede oplossing voor de betrokken eigenaars en gebruikers betekent. De gebruikswaarde wordt ingezet indien bereidwilligheid tot een ruil aanwezig is, maar op moment van de onderhandelingen objectief gezien geen geschikte ruilgrond beschikbaar is, of de onderhandelingen om geschikte ruilgrond te verwerven nog niet zijn afgerond of nog moeten worden opgestart. Door middel van de gebruikswaarde in combinatie met inrichtingswerken uit kracht van wet kunnen de betrokken gronden al ingericht worden en kan later de definitieve ruil gebeuren indien geschikte ruilgrond gevonden is. Dit houdt echter het risico in dat wanneer de definitieve ruil op basis van vrijwilligheid moet gebeuren, omdat een te hoge onder- of overbedeling onvermijdbaar is, te wijten aan de daling van ruilwaarde door inrichtingsmaatregelen of aan de specifieke configuratie van de ruilgronden, de betrokken eigenaar en gebruiker een definitieve oplossing alsnog kunnen blokkeren. Eveneens is het in bepaalde gevallen mogelijk dat er zonder vrijwillige instemming geen herverkaveling uit kracht van wet mogelijk is wegens een onvermijdbare over- of onderbedeling die groter is dan 5%, maar waar objectief gezien de voorgestelde ruil toch de beste oplossing biedt.

Om aan deze potentiële risico's het hoofd te bieden wordt in scenario V het instrument onteigening toegevoegd. Hiermee kan de onwil vanwege eigenaars en gebruikers om via de instrumenten van gebruikswaarde en/of herverkaveling uit kracht van wet tot een definitieve en, objectief beschouwd, goede oplossing te komen, opgevangen worden. Onteigening wordt dus voorzien als laatste middel om zekerheid te verkrijgen dat uiteindelijk alle gronden kunnen worden verworven. Zonder onteigening kan deze zekerheid niet gegeven worden. In scenario V wordt onteigening niet ingezet om snel alle gronden te kunnen verwerven, in tegenstelling tot scenario I. Het tijdsverloop bij uitvoering van scenario V zal voor het grootste deel gelijklopen met dit van scenario IV. Het is enkel bij onwil van eigenaars en gebruikers om constructief mee te werken bij de inzet van de instrumenten gebruikswaarde en herverkaveling uit kracht van wet dat door uiteindelijke onteigening een verschil wordt gemaakt tussen scenario IV en scenario V. Voor het criterium tijd scoort scenario V dan ook tussen scenario I en scenario IV.

CONCLUSIE:

Op basis echter van de algemene scores wordt de combinatie van instrumenten van scenario V preferentieel toegepast voor het deelgebied Kwetshage.

8.2.1.3.2 DEELGEBIED MEETKERKSE MOEREN

Het bekeken scenario heeft een betere score dan de referentie. Er zal dus sneller tot inrichting kunnen overgegaan worden. Een inrichting (=waterpeilverhoging) met vergoedingen voor waardeverlies en

gebruiksverlies heeft hier voldoende draagvlak. Gezien de zeer beperkte oppervlakte en de ligging van de betrokken percelen, volledig omringd door een beheerblok van ANB, waarbij de gebruiker ook het blok van ANB beheert met een gebruiksovereenkomst, is een inrichting zonder verwerving zeker mogelijk. Anderzijds pleit juist de ligging van de percelen, de beperkte oppervlakte en het gebruik van de percelen, voor een verwerving van de percelen. Er wordt vanuit gegaan dat de huidige mogelijkheden voor verwerving volstaan.

CONCLUSIE:

Op basis echter van de algemene scores wordt voorgesteld om het instrument 'inrichtingswerken uit kracht van wet' toe te passen in het deelgebied Meetkerkse Moeren.

8.2.2 FINANCIËLE AFWEGING VAN COMBINATIES VAN INSTRUMENTEN

In deze paragraaf wordt de financiële impact ingeschat voor de verschillende scenario's. Samen met de conclusies van paragraaf 8.2.2 moet dit uiteindelijk definitief uitsluitsel geven over de in te zetten instrumenten voor het project Kwetshage – Meetkerkse Moeren.

In paragraaf C van bijlage I wordt een overzicht gegeven van de bijkomende kosten voor de inzet van instrumenten in de verschillende scenario's per deelgebied.

Uit de tabel blijkt dat er voor het deelgebied Kwetshage enkel een bijkomende kost is voor vergoedingen voor eigenaars en gebruikers ten gevolge van de inrichtingswerken uit kracht van wet indien inrichting gebeurt op percelen die niet worden verworven. In principe compenseren deze vergoedingen het dalen van venale waarde en gebruikswaarde, en wordt dit bij elke toekomstige verkoop aan de Vlaamse Overheid toch in rekening gebracht. Indien het echter niet binnen het tijdsbestek van voorliggend project kan gebeuren, worden deze kosten niet meer binnen het project gerecupereerd. In feite kan dit niet worden gegarandeerd voor de scenario's III en IV en zijn er voor deze scenario's potentiële bijkomende kosten. De hoogte van deze kosten zijn nu moeilijk in te schatten. We gaan er echter vanuit dat alle percelen moeten verworven worden, zodat slechts in uiterste nood tot bovenstaande regeling moet overgegaan worden. Indien er dus al een bijkomende kost zal zijn, zal deze wel beperkt zijn. Door het opnemen van de mogelijkheid van onteigening in scenario V wordt dit risico op bijkomende kosten opgevangen.

Voor deelgebied Kwetshage betekent dit dat het preferentieel scenario V een potentieel lagere kost heeft in vergelijking met scenario IV, zodat scenario V kan behouden blijven als het preferentieel scenario.

In deelgebied Meetkerkse Moeren is er een meerkost voor vergoedingen voor eigenaars en gebruikers indien de percelen die nog geen eigendom zijn van ANB, niet kunnen verworven worden door aankoop of ruil vóór de inrichting. Gezien de beperkte impact van de waterpeilverhoging en de zeer beperkte oppervlakte die potentieel waarvoor potentieel vergoedingen moeten worden voorzien, zal deze bijkomende kost zeer beperkt zijn.

8.3 CONCLUSIE INSTRUMENTENAFWEGING

In tabel 6 worden de instrumenten gegeven die per deelgebied worden voorgesteld om bijkomend in te zetten voor het realiseren van het project.

Instrumenten	Deelgebied	
	Kwetsbage	Meetkerkse Moeren
Inrichtingswerken uit kracht van wet met vergoeding voor waardeverlies van gronden (voor eigenaar en gebruiker)	X	X
Gebruiksruil voorafgaand aan herverkaveling uit kracht van wet	X	-
Herverkaveling uit kracht van wet	X	-
Onteigening	X	-

Tabel 6 : In te zetten instrumenten voor de twee deelgebieden na instrumentenafweging

De gebruiksruil en de herverkaveling uit kracht van wet worden in deelgebied Kwetsbage parallel toegepast voor verschillende eigenaars en/of gebruikers. De afweging van welk instrument wordt ingezet voor welke eigenaar en/of gebruiker gebeurt in functie van een snelle inrichting van het projectgebied en een efficiënte toepassing van de betreffende instrumenten.

De mogelijkheid wordt voorzien om in functie van de noden, meerdere gebruiksruilakten en herverkavelingsakten te laten verlijden. De onteigening in het deelgebied Kwetsbage kan pas worden doorgevoerd na het verlijden van de laatste herverkavelingakte.

De instrumenten die nu al worden toegepast zijn gegeven in tabel 8.

Instrumenten	Deelgebied	
	Kwetsbage	Meetkerkse Moeren
Lokale grondenbank	X	X
Vergoedingen bij lokale grondenbank (financiële stimuli eigenaar en gebruiker)	X	-

Tabel 7: Instrumenten die nu al worden ingezet in beide deelgebieden

9 IN TE ZETTEN INSTRUMENTEN LANDINRICHTING EN DE ZONES WAAR DEZE VAN TOEPASSING ZIJN

Er wordt voorgesteld om onderstaande instrumenten uit het decreet landinrichting in te zetten voor de realisatie van het project Kwetshage-Meetkerkse Moeren.

De inzet van de instrumenten zal in voege kunnen treden na de onderwerping aan een openbaar onderzoek en de vaststelling van de inrichtingsnota door de Vlaamse Regering.

9.1 INRICHTINGSWERKEN UIT KRACHT VAN WET MET VERGOEDINGEN VOOR WAARDEVERLIES VAN GRONDEN

9.1.1 DEELGEBIED KWETSHAGE

TOEPASSINGSGEBIED:

Van toepassing binnen de projectperimeter van het deelgebied op de kadastrale percelen gegeven op kaart 15 in bijlage. Een lijst van deze kadastrale percelen is gegeven in bijlage. Deze lijst is een maximale lijst (zie modaliteiten).

MODALITEITEN:

Het instrument wordt enkel toegepast op de percelen die nog geen eigendom zijn van de Vlaamse Overheid. Deze percelen worden indicatief weergegeven op kaart 15. Op kaart wordt de situatie weergegeven van november 2017. Op het moment dat het instrument wordt toegepast is de eigendoms- en gebruikssituatie mogelijk gewijzigd door:

- Vrijwillige ruil of aankoop
- Gebruiksruil
- Herverkaveling uit kracht van wet

Idealiter zullen de inrichtingswerken uit kracht van wet in dit deelgebied enkel gebeuren op percelen waarvan het gebruik door gebruiksruil tijdelijk is verlegd buiten het projectgebied of naar een zone in het projectgebied waar in een latere fase inrichtingsmaatregelen zullen worden uitgevoerd.

INRICHTINGSWERKEN DIE UIT KRACHT VAN WET KUNNEN WORDEN UITGEVOERD:

- Graven van een nieuwe waterloop die volgens de geldende procedure gecategoriseerd zal worden als onbevaarbare waterloop 2^{de} categorie, ter vervanging van het gedeelte van onbevaarbare waterloop 2^{de} categorie WO.3.2. dat wordt afgeschaft

INRICHTINGSNOTA KWETSHAGE – MEETKERKSE MOEREN

- Herprofilen van een gedeelte van de onbevaarbare waterloop 2^{de} categorie WO.3.2. dat volgens de geldende procedure afgeschaft zal worden als waterloop
- Gebiedsdekkende waterpeilverhoging
- Plaatsen van constructies voor het doorvoeren van een gebiedsdekkende waterpeilverhoging voor natuurontwikkeling
- Plaatsen van constructies in functie van waterbeheer
- Afgraven van percelen voor moerasontwikkeling
- Afgraven van percelen in functie van waterbeheer
- Graven van nieuwe grachten
- Herprofilen van bestaande grachten

9.1.2 DEELGEBIED MEETKERKSE MOEREN

TOEPASSINGSGEBIED:

Van toepassing binnen de projectperimeter van het deelgebied op de percelen zoals voorgesteld op kaart 16 in bijlage. Een lijst van deze kadastrale percelen is gegeven in deel 13 (p. 107). Deze lijst is een maximale lijst (zie modaliteiten).

MODALITEITEN:

Het instrument wordt enkel toegepast op de percelen die nog geen eigendom zijn van de Vlaamse Overheid. Deze percelen worden indicatief weergegeven op kaart 16. Op deze kaart wordt de situatie van september 2017 weergegeven. Voor de twee centraal gelegen percelen, volledig gelegen binnen een blok in eigendom en beheer van ANB, wordt de optie opengehouden om vrijwillig te verwerven. De percelen die aan de rand van het projectgebied zijn gelegen worden gevrijwaard van de inrichtingsmaatregelen of zullen geen of slechts een zeer beperkte invloed ondervinden van de waterpeilverhoging. Het instrument wordt op deze percelen toegepast teneinde vergoedingen te kunnen voorzien indien er negatieve effecten zouden zijn door de waterpeilverhoging.

INRICHTINGSWERKEN DIE UIT KRACHT VAN WET KUNNEN WORDEN UITGEVOERD:

- Herprofilen van deel van onbevaarbare waterloop 2^{de} categorie WO.5.A.4
- Herprofilen van bestaande grachten m.i.v. de waterlopen WO.5.A.4.3 en WO.5.A.4.4 en een deel van waterloop WB.1.9
- Gebiedsdekkende waterpeilverhoging
- Plaatsen van constructies en gronddammen op waterlopen om een gebiedsdekkende waterpeilverhoging mogelijk te maken

9.2 GEBRUIKSRUIJL VOORAFGAAND AAN HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET

Het blok van de gebruiksruijil zal worden omschreven en vastgesteld door de landcommissie bij de start van het project, na vaststelling van voorliggende inrichtingsnota door de Vlaamse Regering. Dit blok zal bestaan uit alle kadastrale percelen waarop gebruiksruijil bij kracht van wet kan worden toegepast. Hiertoe wordt nu een perimeter voorgesteld waarbinnen de kadastrale percelen die het blok van de gebruiksruijil zullen vormen, moeten gelegen zijn.

9.2.1 PERCELEN GELEGEN BINNEN HET PROJECTGEBIED KWETSHAGE

TOEPASSINGSGEBIED:

Van toepassing binnen de projectperimeter van het deelgebied Kwetshage zoals voorgesteld op kaart 17 in bijlage.

MODALITEITEN:

Bij de vaststelling van het gebruiksruijilblok door de Landcommissie zullen volgende randvoorwaarden worden voorgesteld voor opname binnen het blok:

- Percelen gelegen binnen de projectperimeter van deelgebied Kwetshage die bij de vaststelling van het blok van de gebruiksruijil door de landcommissie nog geen eigendom zijn van de Vlaamse Overheid, komen in aanmerking om binnen het blok te worden opgenomen. Het gebruik van deze percelen kan tijdelijk worden verlegd naar percelen buiten het projectgebied of naar percelen binnen het projectgebied (zie onder).
- Percelen gelegen binnen de projectperimeter van het deelgebied Kwetshage die bij de vaststelling van het blok van de gebruiksruijil door de landcommissie reeds eigendom zijn van de Vlaamse Overheid, komen in aanmerking om binnen het blok te worden opgenomen indien de inrichtingsmaatregelen op deze percelen in een latere fase zullen worden doorgevoerd en indien op deze percelen tijdelijk gebruik kan worden gevestigd tot aan een definitieve uitruiling uit het projectgebied.

9.2.2 PERCELEN GELEGEN IN HET GEBIED VAN DE GEBRUIKSRUIJIL EN BUITEN HET PROJECTGEBIED KWETSHAGE

TOEPASSINGSGEBIED:

Van toepassing binnen de perimeter zoals voorgesteld op kaart 17 in bijlage.

MODALITEITEN:

Bij de vaststelling van het gebruiksblok door de Landcommissie zullen volgende randvoorwaarden worden voorgesteld voor opname binnen het blok:

- De percelen zijn gelegen buiten de projectperimeter en zijn eigendom van de Vlaamse Overheid op het moment van vaststelling van het blok door de landcommissie
- Deze percelen zijn gelegen binnen de perimeter zoals voorgesteld op kaart 17 in bijlage.
- Percelen die op het moment van vaststelling door de landcommissie nog geen eigendom zijn van de Vlaamse Overheid maar waarvoor er een grote zekerheid is dat deze op termijn zullen kunnen verworven worden, kunnen mits toestemming van eigenaar en gebruiker worden opgenomen binnen het gebruiksblok.

De perimeter op kaart 17 geldt als gebied waarbinnen het blok door de Landcommissie zal worden vastgelegd. Percelen gelegen binnen deze perimeter en die op het moment van vaststelling van het blok door de landcommissie in eigendom zijn van de Vlaamse Overheid kunnen in het blok van de gebruiksblok worden opgenomen.

Het is mogelijk om bij een gefaseerde inrichting en bij noodzaak tot de inzet van gebruiksblok om de eerste fase snel te kunnen uitvoeren, reeds een gebruiksblok te laten verlijden voorafgaand aan de eerste fase van inrichting. Op deze manier kunnen dus meerdere gebruiksblokten worden verleden in functie van de fasering van de realisatie van de inrichting van het projectgebied.

9.3 HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET

Het herverkavelingsblok zal worden omschreven en vastgesteld door de landcommissie. Dit blok omvat minstens het blok van de gebruiksblok.

9.3.1 PERCELEN GELEGEN BINNEN HET PROJECTGEBIED KWETSHAGE

TOEPASSINGSGEBIED:

Van toepassing binnen de projectperimeter van het deelgebied zoals voorgesteld op kaart 18 in bijlage.

MODALITEITEN:

De Landcommissie omschrijft het blok van de herverkaveling uit kracht van wet. Volgende randvoorwaarden zullen worden voorgesteld aan de landcommissie om percelen gelegen binnen de projectperimeter op te nemen binnen het blok:

- Percelen gelegen binnen de projectperimeter van deelgebied Kwetshage die bij de omschrijving van het herverkavelingsblok door de landcommissie nog geen eigendom zijn van de Vlaamse Overheid, komen in aanmerking om binnen het blok te worden opgenomen. Deze percelen vormen dan de inbreng van de herverkaveling.
- Percelen waar het nieuwe gedeelte van waterloop 2^{de} categorie WO.3.2. zal komen te liggen kunnen binnen het blok opgenomen worden, teneinde de toedeling te regelen voor het verleggen van een gedeelte van waterloop WO.3.2.

9.3.2 PERCELEN GELEGEN BINNEN HET GEBIED VAN DE HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET EN BUITEN HET PROJECTGEBIED KWETSHAGE

TOEPASSINGSGEBIED:

Van toepassing binnen de perimeter zoals voorgesteld op kaart 17 in bijlage. Deze perimeter is dezelfde als deze waarbinnen het gebruiksblok wordt vastgesteld (9.2.2).

MODALITEITEN:

De Landcommissie omschrijft het blok van de herverkaveling uit kracht van wet. Volgende randvoorwaarden zullen worden voorgesteld aan de landcommissie om percelen gelegen buiten het projectgebied op te nemen binnen het blok:

- Percelen gelegen binnen een vast te leggen perimeter rond het projectgebied, en die eigendom zijn van de lokale grondenbank 'Natuurontwikkeling Poldercomplex' op het moment van het omschrijven van het blok door de Landcommissie.
- Percelen gelegen binnen dezelfde vast te leggen perimeter rond het projectgebied en die geen eigendom zijn van de lokale grondenbank 'Natuurontwikkeling Poldercomplex', maar waar op het moment van het omschrijven van het blok mogelijkheden worden opgemerkt voor het optimaliseren van de uitvoering van de herverkaveling uit kracht van wet. De opname binnen het blok gebeurt met toestemming van eigenaar en gebruiker van de betrokken percelen

Deze percelen zullen worden ingezet voor de toedeling in de herverkaveling.

Hiernaast is het mogelijk om ook volgende percelen op te nemen binnen het blok:

- Percelen die op vraag van eigenaars en gebruikers worden opgenomen in het blok teneinde een lokale en beperkte verbetering van de landbouwstructuur door te voeren door middel van herverkaveling uit kracht van wet, al dan niet gekoppeld aan de inzet van betrokken percelen als ruilgrond voor het deelgebied Kwetshage.

De perimeter op kaart 17 geldt als gebied voor het vastleggen van het herverkavelingsblok. Deze perimeter is dezelfde als deze voor de gebruikswuil. Het herverkavelingsblok zal minstens de percelen omvatten die in het blok van de gebruikswuil zijn opgenomen, maar kan worden uitgebreid met percelen waarvoor geen gebruikswuil wordt toegepast, maar waarvoor onmiddellijk een definitieve ruil wordt voorzien door middel van herverkaveling uit kracht van wet.

Het is mogelijk om bij een gefaseerde inrichting en bij noodzaak tot de inzet van de herverkaveling uit kracht van wet om de eerste fase snel te kunnen uitvoeren, reeds een herverkavelingsakte te laten verlijden voorafgaand aan de eerste fase van inrichting. Op deze manier kunnen dus meerdere herverkavelingen worden uitgevoerd in functie van de fasering van de realisatie van de inrichting van het projectgebied.

De keuze of voor een perceel gebruikswuil of herverkaveling wordt toegepast wordt beslist in functie van een snelle inrichting van het projectgebied en van de geschiktheid van beschikbare ruilgronden voor het betrokken bedrijf.

De timing van het verlijden van de laatste herverkavelingsakte wordt beslist in de beheercommissie natuurcompensaties Achterhaven Zeebrugge.

9.4 ONTEIGENING NA HET VERLIJDEN VAN DE LAATSTE HERVERKAVELINGSAKTE

9.4.1 DEELGEBIED KWETSHAGE

TOEPASSINGSGEBIED:

Voor alle percelen die gelegen zijn binnen de projectperimeter van het deelgebied Kwetshage en die na het verlijden van de laatste herverkavelingsakte nog niet in eigendom zijn van de Vlaamse Overheid, en welke door hun eigendomstoestand een volledige realisatie van de inrichtingsdoelstellingen van het deelgebied Kwetshage verhinderen, kan een onteigeningsbesluit worden opgemaakt met het oog op een definitieve verwerving door de Vlaamse Overheid.

MODALITEITEN:

Hierbij wordt benadrukt dat de instrumenten gebruikswuil en herverkaveling uit kracht van wet, naast de blijvende mogelijkheden van vrijwillige ruil, maximaal zullen worden ingezet teneinde een onteigening te kunnen vermijden. Het is enkel voor die percelen waarvoor ondanks maximale inspanningen en ondanks de beschikbaarheid van ruilgronden, welke objectief werden getoetst op hun inzetbaarheid voor een specifieke eigendom en gebruik, geen vrijwillige ruilovereenkomst of geen herverkaveling uit kracht van wet mogelijk blijkt te zijn, dat onteigening zal ingezet worden.

De timing van het verlijden van de laatste herverkavelingsakte en het overgaan tot onteigening van de percelen die nog geen eigendom zijn van de Vlaamse Overheid, zal worden beslist in de beheercommissie natuurcompensaties Achterhaven Zeebrugge.

INRICHTINGSNOTA KWETSHAGE – MEETKERKSE MOEREN

Het gebied waarbinnen voor percelen potentieel een onteigening kan worden voorzien is gegeven op kaart 19 in bijlage.

10 FINANCIERING

10.1 FINANCIERING VAN DE BIJKOMENDE INSTRUMENTEN

10.1.1 GEBRUIKSRUIL

De financiering van de uitvoering van de gebruiksruil komt ten laste van de reeds voorziene middelen voor de realisatie van de natuurcompensaties voor de achterhaven van Zeebrugge, zoals vastgelegd in de overeenkomst van 22 april 2005 tussen Vlaams Gewest, MBZ en VLM de overeenkomst van 16 november 2011 tussen de afdeling Maritieme Toegang en VLM, in uitvoering van de beslissing van de Vlaamse Regering van 23 juli 2010, meer bepaald de middelen die zijn voorzien voor grondverwerving.

Er dienen geen bijkomende middelen voorzien te worden.

10.1.2 HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET

De financiering van de uitvoering van de herverkaveling uit kracht van wet komt ten laste van de reeds voorziene middelen voor de realisatie van de natuurcompensaties voor de achterhaven van Zeebrugge, zoals vastgelegd in de overeenkomst van 22 april 2005 tussen Vlaams Gewest, MBZ en VLM en de overeenkomst van 16 november 2011 tussen de afdeling Maritieme Toegang en VLM, in uitvoering van de beslissing van de Vlaamse Regering van 23 juli 2010, meer bepaald de middelen die zijn voorzien voor grondverwerving.

Er dienen geen bijkomende middelen voorzien te worden.

10.1.3 VERGOEDINGEN BIJ INRICHTINGSWERKEN UIT KRACHT VAN WET

10.1.3.1 VERGOEDINGEN VOOR WAARDEVERLIES VAN GRONDEN: DALING VENALE WAARDE

De vergoeding voor daling van venale waarde bij uitvoering van inrichtingswerken uit kracht van wet op percelen die in deelgebied Kwetshage in de gebruiksruil zijn opgenomen, wordt bij de erop volgende herverkaveling uit kracht van wet of vrijwillige ruil gerecupereerd. De financiering komt ten laste van de lokale grondenbank en wordt later door de lokale grondenbank gerecupereerd. De opdrachtgever en financierder van de lokale grondenbank is de aMT.

Er dienen geen bijkomende middelen voorzien te worden voor toepassing in deelgebied Kwetshage.

Slechts voor de percelen in deelgebied Meetkerkse Moeren waar inrichtingswerken uit kracht van wet worden uitgevoerd en die later niet meer verworven worden door de Vlaamse Overheid, dienen extra middelen voorzien te worden.

Het Agentschap voor Natuur en Bos voorziet bijkomende financiële middelen voor deelgebied Meetkerkse Moeren binnen het reguliere budget van Natuurinrichting.

10.1.3.2 VERGOEDINGEN VOOR WAARDEVERLIES VAN GRONDEN: DALING VAN GEBRUIKSWAARDE

De vergoeding voor daling van gebruikswaarde bij uitvoering van inrichtingswerken uit kracht van wet voor percelen die in deelgebied Kwetshage niet in de gebruiksruil zijn opgenomen, wordt bij de erop volgende herverkaveling uit kracht van wet of vrijwillige ruil gerecupereerd. De financiering komt ten laste van de lokale grondenbank en wordt later door de lokale grondenbank gerecupereerd.

Er dienen geen bijkomende middelen voorzien te worden voor deelgebied Kwetshage.

Slechts voor de percelen in deelgebied Meetkerkse Moeren waar inrichtingswerken uit kracht van wet worden uitgevoerd en die later niet meer verworven worden door de Vlaamse Overheid, dienen extra middelen voorzien te worden.

Het Agentschap voor Natuur en Bos voorziet financiële middelen voor deelgebied Meetkerkse Moeren vanuit het reguliere budget voor natuurinrichting.

10.2 FINANCIERING INRICHTINGSWERKEN

In onderstaande tabel 8 wordt het totale beschikbare budget gegeven voor inrichting verdeeld over de verschillende partners met verwijzing naar de financieringsbron.

	Deelgebied Kwetshage			Deelgebied Meetkerkse Moeren			Totaal
	Specifieke maatregelen natuurcompensaties	Ruimere maatregelen Europese natuurdoelen	Totaal	Specifieke maatregelen natuurcompensaties	Ruimere maatregelen Europese natuurdoelen	Totaal	
MBZ	503.567 ² €	-	503.567 €	-	-	-	503.567 €
ANB	-	742.097 ⁴ €	742.097 €	-	250.000 ⁵ €	250.000 ⁵ €	992.097 €
aMT	529.336 ³ €	-	529.336 €	-	-	-	529.336 €
AWV	100.000 ⁶ €	-	100.000 ⁶ €	-	-	-	-
Totaal	1.132.903 €	742.097 €	1.875.000 €	-	250.000 ⁵ €	250.000 ⁵ €	2.125.000 €

¹ Geregeld door de Overeenkomst van 22 april 2005 tussen Vlaams Gewest, MBZ en VLM voor de uitvoering van maatregelen voor het Vogelrichtlijngebied '3.2 Poldercomplex'.

² Bijkomend budget voor inrichting Kwetshage geregeld door de Beslissing Vlaamse Regering 13/10/2017.

³ Bijkomend budget voor inrichting Kwetshage vanuit restsaldo lokale grondenbank Natuurontwikkeling Poldercomplex geregeld door de Beslissing Vlaamse Regering van 13/10/2017.

⁴ Bijkomend budget voor inrichting Kwetshage vanuit regulier budget natuurinrichting geregeld door de Beslissing Vlaamse Regering van 13/10/2017.

⁵ Raming op te nemen binnen het regulier budget Natuurinrichting

⁶ Geregeld door de Overeenkomst van 19 juni 2009 tussen Vlaams Gewest en VLM voor de uitvoering van maatregelen voor het Vogelrichtlijngebied '3.2 Poldercomplex' die verband houden met de aanleg van de A11

Tabel 8: Financiering inrichting voor de twee deelgebieden

10.3 FINANCIERING LOKALE GRONDENBANK

De gronden die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de gebruiksruil en de herverkaveling uit kracht van wet zullen binnen de lopende werking van de lokale grondenbank 'Natuurontwikkeling Poldercomplex' worden gerealiseerd. Hierin zijn voldoende middelen voorzien om de doelstelling van de overeenkomst van 22 april 2005 te kunnen realiseren en zijn geen bijkomende middelen noodzakelijk. Om de instrumenten gebruiksruil en herverkaveling uit kracht van wet succesvol te kunnen toepassen zal er naar schatting nog ongeveer 10 ha ruilgrond moeten worden verworven. Hiervoor moet naar schatting 350.000 euro door de lokale grondenbank worden ingezet. Het rekeningsaldo op 1/09/2017 is 1.910.800,73 euro.

Een gedeelte van de financiering van de inrichtingswerken komt wel van de lokale grondenbank (zie 10.2 budget inrichting). Dit is mogelijk aangezien een restsaldo van minstens 529.336 euro op de rekening van de lokale grondenbank wordt verwacht na volledige verwezenlijking van de grondverwerving. Dit restsaldo zal pas aangewend worden voor inrichting indien effectief duidelijk is dat hiermee geen toekomstig tekort voor grondverwerving zal ontstaan.

10.4 OVERZICHT BIJKOMENDE FINANCIERING

In tabel 9 wordt een overzicht gegeven van de bijkomende financiering van de uitvoering van het project Kwetshage – Meetkerkse Moeren.

INRICHTINGSNOTA KWETSHAGE – MEETKERKSE MOEREN

	DEELGEBIED KWETSHAGE				DEELGEBIED MEETKERKSE MOEREN				TOTAAL
	INRICHTING	VERGOEDINGEN		TOTAAL	INRICHTING	VERGOEDINGEN		TOTAAL	
		EIGENDOM	GEBRUIK			EIGENDOM	GEBRUIK		
MBZ	503.567 €	-	-	503.567 €	-	-	-	-	503.567 €
AMT	529.336 €	-	-	529.336 €	-	-	-	-	529.336 €
ANB	742.097 €	-	-	742.097 €	250.000 €	3000 € ^{1,2}	2000 € ^{1,2}	255.000 €	997.597 €
AWV	100.000 €	-	-	100.000 €	-	-	-	-	100.000 €
TOTAAL	1.875.000 €	-	-	1.875.000€	250.000 €	3000 €	2000 €	255.000 €	2.130.500 €

¹ raming op basis van hydrologische modellering voor inschatting van impact van waterpeilverhoging

² deze bedragen vallen weg indien de betreffende percelen kunnen verworven worden vooraleer de waterpeilverhoging wordt doorgevoerd

Tabel 9: Totale financiering voorzien voor uitvoering van voorliggende inrichtingsnota

11 UITVOERINGSPROGRAMMA

11.1 OPVOLGING EN BEGELEIDING VAN HET PROJECT

Het project van de natuurcompensaties achterhaven Zeebrugge wordt opgevolgd en gestuurd door de beheercommissie natuurcompensaties achterhaven Zeebrugge. De samenstelling van de beheercommissie is gegeven in 5.1.1.2. De beheercommissie dient te worden beschouwd als het maatschappelijk draagvlak voor het project.

Bij het doorlopen van de verschillende stappen van onderstaand uitvoeringsprogramma en het nemen van beslissingen zal de beheercommissie steeds betrokken worden.

11.2 DEELGEBIED KWETSHAGE - GEFASEERDE INRICHTING

Afhankelijk van de beschikbaarheid van ruilgrond voor het maximaal uitruilen van eigenaars en gebruikers, hetzij via vrijwillige ruil, hetzij via herverkaveling uit kracht van wet, en afhankelijk van de noodzaak om bepaalde percelen die gelegen zijn binnen het projectgebied, op te nemen binnen een gebruiksruil, kan worden overgegaan op een gefaseerde inrichting van het projectgebied.

Door een gefaseerde inrichting kan meer tijd gegeven worden aan de lokale grondenbank om geschikte ruilgrond te vinden, terwijl door een combinatie van gebruiksruil en vrijwillige ruilen of herverkaveling uit kracht van wet, samen met inrichtingswerken uit kracht van wet, kan een gedeelte van het projectgebied op korte termijn al ingericht worden.

Op basis van de huidige beschikbaarheid van ruilgrond wordt ervan uit gegaan dat via een gefaseerde inrichting zal gewerkt worden. Indien blijkt dat in 2018 voldoende ruilgrond beschikbaar is om het volledige projectgebied uit te ruilen of tijdelijk gebruik te geven buiten het projectgebied door middel van gebruiksruil, kan het projectgebied zonder fasering ingericht worden.

Onderstaand uitvoeringsprogramma gaat uit van de realistische inschatting dat een gefaseerde inrichting noodzakelijk zal zijn. De data bij onderstaande fasen zijn een realistische inschatting indien het verwerven van geschikte ruilgrond voor het doorvoeren van gebruiksruil en herverkaveling uit kracht van wet geen aanzienlijke beperkingen stellen.

11.2.1 INRICHTING FASE I (2018 – 2020)

11.2.1.1 BESCHIKBAAR MAKEN VAN EEN DEEL VAN HET PROJECTGEBIED VOOR UITVOERING FASE I

- **GRONDMOBILITEIT EN GRONDVERWERVING:**
 - Gebruiksruil (2018 -2019): verlijden akte gebruiksruil
 - Herverkaveling uit kracht van wet (2018 – 2019): verlijden eerste herverkavelingsakte
 - Vrijwillige ruilen (2017 -2018)

INRICHTINGSNOTA KWETSHAGE – MEETKERKSE MOEREN

Uitvoering: Vlaamse Landmaatschappij (VLM)
Financiering: afdeling Maritieme Toegang (AMT) via VLM (lokale grondenbank)

11.2.1.2 INRICHTING FASE I (2019 – 2020)

- **VOORBEREIDING WERKEN:**
 - Opmaak technisch ontwerp
 - Opmaak archeologienota
 - Opmaak passende beoordeling

Uitvoering: VLM

- **VERKRIJGEN OMGEVINGSVERGUNNING:**
 - Aanvraag omgevingsvergunning: najaar 2018

Uitvoering: VLM

- **UITVOERING VAN DE WERKEN:**
 - Openbare aanbesteding werken
 - Start inrichtingswerken: midden 2019
 - Einde inrichtingswerken: 2020

Uitvoering: VLM
Financiering: Maatschappij van de Brugse Zeehaven (MBZ)
Agentschap voor Natuur en Bos (ANB)
AMT

- **VERGOEDINGEN WAARDEVERLIES GRONDEN BIJ INRICHTINGSWERKEN UIT KRACHT VAN WET:**
 - De vergoedingen worden bepaald door de Landcommissie
 - De uitbetaling van de vergoedingen gebeurt door de Landcommissie.
 - De Landcommissie vordert het bedrag van de uitbetaalde vergoedingen terug van de VLM/lokale grondenbank Natuurontwikkeling Poldercomplex (financiering AMT)

11.2.2 FASE II (2021 – 2022)

11.2.2.1 BESCHIKBAAR MAKEN VAN EEN DEEL VAN HET PROJECTGEBIED VOOR UITVOERING FASE II

- **GRONDMOBILITEIT EN GRONDVERWERVING:**
 - Gebruikswil (2020 -2021)
 - Herverkaveling uit kracht van wet (2020 – 2021)
 - Vrijwillige ruilen (2017 -2021)
 - Onteigening na akte herverkaveling (2021 – 2022)

Uitvoering: VLM

Financiering: AMT via VLM (lokale grondenbank)

11.2.2.2 INRICHTING FASE II

- **VOORBEREIDING WERKEN:**
 - Opmaak technisch ontwerp
 - Opmaak archeologienota
 - Opmaak passende beoordeling

Uitvoering: VLM

- **VERKRIJGEN OMGEVINGSVERGUNNING:**
 - Aanvraag omgevingsvergunning: najaar 2020

Uitvoering: VLM

- **UITVOERING VAN DE WERKEN:**
 - Openbare aanbesteding werken
 - Start inrichtingswerken: midden 2021
 - Einde inrichtingswerken: 2022

Uitvoering: VLM

Financiering: MBZ
ANB
AMT

- **VERGOEDINGEN WAARDEVERLIES GRONDEN BIJ INRICHTINGSWERKEN UIT KRACHT VAN WET:**
 - De vergoedingen worden bepaald door de Landcommissie

- De uitbetaling van de vergoedingen gebeurt door de Landcommissie.
- De Landcommissie vordert het bedrag van de uitbetaalde vergoedingen terug van de VLM / lokale grondenbank Natuurontwikkeling Poldercomplex (financiering AMT)

11.3 DEELGEBIED MEETKERKSE MOEREN

11.3.1 PERIODE VAN RESTERENDE VRIJWILLIGE GRONDVERWERVING

- **GRONDMOBILITEIT EN GRONDVERWERVING:**
 - Rechtstreekse aankoop (2017 -2019)
 - Vrijwillige ruil (2017 -2019)

Uitvoering: VLM

Financiering: AMT via VLM (lokale grondenbank)

11.3.2 INRICHTING

- Verkrijgen omgevingsvergunning: voorjaar 2019
- Start inrichtingswerken: 2019
- Einde inrichtingswerken: 2020
- Inrichtingswerken uit kracht van wet: bepaling en uitbetaling vergoedingen voor eigenaars en gebruikers van percelen door landcommissie: 2019

- **VOORBEREIDING WERKEN:**
 - Opmaak technisch ontwerp
 - Opmaak archeologienota
 - Opmaak passende beoordeling

Uitvoering: VLM

- **VERKRIJGEN OMGEVINGSVERGUNNING:**
 - Aanvraag omgevingsvergunning: najaar 2018

Uitvoering: VLM

- **UITVOERING VAN DE WERKEN:**
 - Openbare aanbesteding werken
 - Start inrichtingswerken: midden 2019

INRICHTINGSNOTA KWETSHAGE – MEETKERKSE MOEREN

- Einde inrichtingswerken: 2020

Uitvoering: VLM

Financiering: ANB

▪ **VERGOEDINGEN WAARDEVERLIES GRONDEN BIJ INRICHTINGSWERKEN UIT KRACHT VAN WET:**

- De vergoedingen worden bepaald door de Landcommissie
- De uitbetaling van de vergoedingen gebeurt door de Landcommissie
- De Landcommissie vordert het bedrag van de uitbetaalde vergoedingen terug van ANB

12 BIJLAGEN

BIJLAGE I INSTRUMENTENAFWEGING

A. INDIVIDUELE AFWEGING VAN INSTRUMENTEN

Onderstaand wordt de gedetailleerde individuele instrumentenafweging gegeven. De criteria op basis waarvan de afweging gebeurt is gegeven in 8.1.1.

Bij de afweging van de individuele instrumenten per deelgebied wordt voor elk criterium een korte kwalitatieve bespreking gegeven, wat uiteindelijk resulteert in een samenvattende kwalitatieve score. De respectievelijke referentiesituaties krijgen de score 0 of neutraal voor alle criteria. De uiteindelijke scores voor de verschillende instrumenten geven dus een relatieve verhouding weer onderling en ten opzichte van de referentiesituatie.

Volgende kwalitatieve scores worden gehanteerd:

+++	zeer positief
++	positief
+	matig positief
+/0	matig positief tot neutraal
0	neutraal
-/0	matig negatief tot neutraal
-	matig negatief
--	negatief
---	zeer negatief

A.1.1 DEELGEBIED KWETSHAGE - AFWEGING INDIVIDUELE INSTRUMENTEN VOOR GRONDMOBILITEIT

	DUURZAAM	KWALITEIT	TIJDIG	DRAAGVLAK
VERGOEDING BIJ LOKALE GRONDENBANK BUITEN PROJECTGEBIED: EIGENAARSTOESLAG EN GEBRUIKERSVERGOEDING	<ul style="list-style-type: none"> - Verworven gronden worden ingezet als ruilgrond. Geruilde gronden in het projectgebied blijven eigendom van de Vlaamse Overheid. Verwerving is dus even duurzaam als de referentie. <p style="text-align: center;">- /0</p>	Door binnen een afgebakende perimeter buiten het projectgebied vergoedingen te voorzien verhoogt het negatief effect op de grondmobiliteit buiten het projectgebied.	Stimulerend tot verkoop voor eigenaars in een afgebakende perimeter buiten het projectgebied. Leidt tot een snellere verwerving van de noodzakelijke ruilgrond, maar zonder zekerheid naar de timing van de verwerving.	Het draagvlak om ook buiten het projectgebied in een af te bakende zoekzone vergoedingen te geven, wordt ingeschat als zeer beperkt, gezien de mogelijk negatieve impact op lokale grondprijzen en grondmobiliteit.
RECHT VAN VOORKOOP BUITEN PROJECTGEBIED	<ul style="list-style-type: none"> - Het doel is een snellere verwerving van gronden door de Vlaamse Overheid als ruilgrond. Eens de verworven gronden zijn ingezet om gronden uit het projectgebied uit te ruilen, blijven deze laatste eigendom van de Vlaamse Overheid. <p style="text-align: center;">0</p>	Door binnen een afgebakende perimeter buiten het projectgebied recht van voorkoop te voorzien verhoogt het negatief effect op de grondmobiliteit binnen deze perimeter.	Zal binnen een perimeter rond het projectgebied de aankoop van de nog noodzakelijke ruilgrond kunnen versnellen. Pachtvrije grond en marktconforme vraagprijzen zijn noodzakelijke voorwaarden. Samen met de grondmobiliteit zullen deze factoren bepalen hoe snel de noodzakelijke ruilgronden zullen kunnen verworven worden. Niet zeker of effect voldoende zal zijn om effectief sneller te kunnen inrichten.	Door deze maatregel wordt het mogelijk om als overheid in te breken in reeds aangegane verkoopovereenkomsten. Door de impact op de grondmobiliteit buiten het projectgebied is het draagvlak voor deze maatregel zeer beperkt.
HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET	<ul style="list-style-type: none"> - De herverkaveling uit kracht van wet gebeurt voorafgaand aan de inrichting. Gronden binnen projectgebied zijn eigendom van de Vlaamse Overheid na herverkaveling. Verwerving is duurzaam <p style="text-align: center;">- /0</p>	Zelfde effect als inzet van ruilgronden voor vrijwillige ruil. Procedure van herverkaveling uit kracht van wet is wel omstandiger dan vrijwillige ruil.	Ondanks de langere procedure verwachten we een tijdswinst t.o.v. de referentie van vrijwillige ruilen, aangezien de ruilen binnen gestelde marges afdwingbaar zijn.	Het draagvlak zal wel kleiner zijn dan voor vrijwillige verwerving of ruil gezien het dwingend karakter.
GEBRUIKSRUIL VOORAFGAAND AAN HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET	<ul style="list-style-type: none"> - Creëert een tussenfase van tijdelijk gebruik als overgang naar verwerving in eigendom door de Vlaamse Overheid. De definitieve eigendomsruil gebeurt onder de procedure van herverkaveling uit kracht van wet of op basis van vrijwillige ruil. In beide gevallen is geschikte ruilgrond noodzakelijk, welke op vrijwillige basis zal moeten verworven worden. Uiteindelijk wordt de grond binnen het projectgebied toch eigendom van de Vlaamse Overheid. Tijdstip hiervan is echter niet zeker. <p style="text-align: center;">- -</p>	Complementair aan werking lokale grondenbank en geen bijkomend negatief effect op de grondmobiliteit buiten het projectgebied. Wel bijkomende procedure van gebruiksruil en van herverkaveling uit kracht van wet.	Gronden kunnen worden vrijgemaakt zonder eerst verworven te worden. De verwerving van eigendom wordt achteraf geregeld door een herverkaveling uit kracht van wet of een vrijwillige ruil. De beschikbaarheid van ruilgrond is bepalend voor de timing van de definitieve ruil. Deze timing heeft echter geen effect meer op de beschikbaarheid van de gronden in het projectgebied. Ondanks de procedure toch een tijdswinst t.o.v. de referentie van vrijwillige verwerving of ruil.	Er is geen bijkomende impact op grondmobiliteit buiten het projectgebied in vergelijking met de werking van de lokale grondenbank. Het geeft garanties aan eigenaars en gebruikers binnen het projectgebied dat, via een tijdelijk gebruik, uiteindelijk een definitieve regeling met grondruil zal gerealiseerd worden. De inzet van dit instrument verhoogt het draagvlak.

ONTEIGENING NA SCHANIERMOMENT	- Onteigende gronden blijven in eigendom van de Vlaamse Overheid.	Geen rechtstreeks negatief effect op de grondmobiliteit buiten het projectgebied. Bijkomende onteigeningsprocedure.	Afgezien van de onteigeningsprocedure kunnen alle gronden van het projectgebied op korte termijn beschikbaar komen voor inrichting.	Een onteigening van de resterende gronden in het projectgebied gaat in tegen de wens van het grootste deel van de resterende eigenaars om uitgeruild te worden. Er is geen draagvlak voor deze maatregel.
	- 0	-/0	+++	---

A.1.2 DEELGEBIED KWETSHAGE - AFWEGING INDIVIDUELE INSTRUMENTEN VOOR INRICHTING

	DUURZAAM	KWALITEIT	TIJDIG	DRAAGVLAK
INRICHTING UIT KRACHT VAN WET VAN PRIVÉ PERCELEN MET VERGOEDING VOOR WAARDEVERLIES VAN GRONDEN	De inrichting kan gebeuren op percelen die niet in eigendom zijn van de Vlaamse Overheid. De vergoedingen voor waardeverlies en gebruiksverlies zijn er om het verlies door de inrichtingsmaatregelen te compenseren. Instandhouding van de inrichtingsmaatregelen zijn gegarandeerd.	Het uitvoeren van inrichting uit kracht van wet op privépercelen met vergoedingen is enkel haalbaar indien de negatieve impact op venale waarde en op gebruikswaarde eerder beperkt is. Voor de realisatie van rietmoeras lijkt dit instrument op zich genomen minder geschikt. Voor inrichting van poldergrasland kan dit instrument wel ingezet worden	Gezien geen verwerving noodzakelijk is voorafgaand aan de inrichting is een snelle inrichting mogelijk.	De doelstelling van 45 ha rietmoeras maakt het noodzakelijk dat maatregelen worden getroffen die de venale waarde en de gebruikswaarde van de betrokken percelen sterk doet dalen. Er is weinig draagvlak om dit enkel door middel van vergoedingen te compenseren, gezien ook de meeste eigenaars/gebruikers ruilgrond wensen.
	0	-	+++	---

A.1.3 DEELGEBIED KWETSHAGE - AFWEGING INDIVIDUELE INSTRUMENTEN VOOR BEHEER

	DUURZAAM	KWALITEIT	TIJDIG	DRAAGVLAK
BEHEER DOOR MIDDEL VAN DIENSTENVERGOEDING	<p>Dienstenvergoedingen kunnen worden ingezet als een jaarlijkse vergoeding gedurende een periode voor het uitvoeren van een beheer op private percelen. Dit betekent wel een onzekerheid naar de continuïteit op lange termijn. Gezien het dwingend karakter van de realisatie van de natuurcompensaties en de instandhouding hiervan op lange termijn door een gepast beheer is de duurzaamheid beperkt. Jaarlijkse betalingen voorzien op lange termijn brengt ook onzekerheden mee naar continuïteit en kunnen ook complicaties meebrengen bij het voorzien van de financiële middelen. De doelstelling is ook om uiteindelijk alle gronden binnen het projectgebied te verwerven.</p> <p>Hierdoor moet de dienstenvergoeding eerder worden toegepast als een tijdelijke maatregel, als flankerende maatregel voor landbouw, op percelen die niet zullen verworven worden door de Vlaamse Overheid.</p> <p>Dit maakt dat beheer d.m.v. dienstenvergoeding niet duurzaam is.</p> <p style="text-align: center;">--</p>	<p>Een dienstenvergoeding kan een kwaliteitsvol beheer garanderen indien geen complex beheer nodig is of indien het beheer niet sterk afwijkt van regulier landbouwgebruik. Voor een beheer van rietmoeras zijn dienstenvergoedingen zeker niet geschikt, voor het beheer van percelen grasland zijn dienstenvergoedingen wel geschikt. Gezien het belang van het aandeel te realiseren rietmoeras kunnen we stellen dat dit instrument op zich globaal gezien niet geschikt is voor het beheer na inrichting van Kwetshage.</p> <p style="text-align: center;">--</p>	<p>Continuïteit van inrichting en beheer kan in principe worden gegarandeerd door dienstenvergoedingen.</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em;">0</p>	<p>De inzet van dienstenvergoeding als flankerende maatregel zal niet mogelijk zijn voor alle gebruikers, gezien de eerder beperkte oppervlakte waar dit van toepassing kan zijn. Dit geeft het risico op een ongelijke behandeling van de betrokken landbouwers. Dit vermindert het draagvlak.</p> <p style="text-align: center;">-</p>
BEHEER DOOR MIDDEL VAN BEHEEROVEREENKOMSTEN	<p>Door de tijdelijke aard van de beheerovereenkomst kan een duurzaam beheer in de tijd niet worden gegarandeerd.</p> <p style="text-align: center;">--</p>	<p>Kwaliteitsvol beheer is in belangrijke mate functie van de continuïteit van het beheer. Beheerovereenkomsten zijn tijdelijk en garanderen dus geen kwaliteit.</p> <p style="text-align: center;">--</p>	<p>Continuïteit van inrichting en beheer kan niet worden gegarandeerd door beheerovereenkomsten door het tijdelijke en vrijwillige karakter.</p> <p style="text-align: center;">--</p>	<p>Door het tijdelijke karakter is er geen draagvlak om beheerovereenkomsten in te zetten als instrument tot beheer van wettelijk te compenseren natuur.</p> <p style="text-align: center;">--</p>

A.2.1 DEELGEBIED MEETKERKSE MOEREN - AFWEGING INDIVIDUELE INSTRUMENTEN VOOR GRONDMOBILITEIT

	DUURZAAM	KWALITEIT	TIJDIG	DRAAGVLAK
VERGOEDING BIJ LOKALE GRONDENBANK BINNEN PROJECTGEBIED: EIGENAARSTOESLAG EN GEBRUIKERSVERGOEDING	Aangekochte gronden in het projectgebied blijven eigendom van de Vlaamse Overheid. Er is geen zekerheid op verwerving van de percelen	De inzet van vergoedingen blijft beperkt tot het projectgebied. Geen bijkomend rechtstreeks negatief effect op grondmobiliteit buiten het projectgebied.	Gezien de zeer kleine oppervlakte die nog moet worden verworven is het twijfelachtig of financiële stimuli doorslaggevend zullen zijn voor verkoop. Aankoop is op vrijwillige basis zodat aankoop van de resterende percelen niet gegarandeerd is.	Gezien er geen negatief effect is buiten het projectgebied en de aankoop via de lokale grondenbank vrijwillig blijft, is er voldoende draagvlak om binnen het projectgebied vergoedingen te geven als stimuli tot verkoop. Gezien de kleine oppervlakte zal het draagvlak weinig verschillen met de referentie.
	0	0	0	0
VERGOEDING BIJ LOKALE GRONDENBANK BUITEN PROJECTGEBIED: EIGENAARSTOESLAG EN GEBRUIKERSVERGOEDING	Verworven gronden worden ingezet als ruilgrond. Geruilde gronden in het projectgebied blijven eigendom van de Vlaamse Overheid. Verwerving is dus even duurzaam als de referentie.	Door binnen een afgebakende perimeter buiten het projectgebied vergoedingen te voorzien verhoogt het negatief effect op de grondmobiliteit buiten het projectgebied.	Stimulerend tot verkoop voor eigenaars in een afgebakende perimeter buiten het projectgebied. Leidt tot een snellere verwerving van de noodzakelijke ruilgrond, maar zonder zekerheid naar de timing van de verwerving.	Het draagvlak om ook buiten het projectgebied in een af te bakenen zoekzone vergoedingen te geven, wordt ingeschat als zeer beperkt, gezien de negatieve impact op lokale grondprijzen en grondmobiliteit.
	0	--	0	--
HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET	De herverkaveling uit kracht van wet gebeurt voorafgaand aan de inrichting. Gronden binnen projectgebied zijn eigendom van de Vlaamse Overheid na herverkaveling. Verwerving is duurzaam.	Zelfde effect als inzet van ruilgronden voor vrijwillige ruil. Procedure van herverkaveling uit kracht van wet is wel omstandiger dan vrijwillige ruil. Gezien de zeer beperkte oppervlakte die nog verworven moet worden wordt de inzet van dit instrument voor dit deelgebied als niet-efficiënt beschouwd. Indien de procedure voor beide deelgebieden samen wordt doorlopen is dit efficiënter.	Ondanks de langere procedure verwachten we een tijdswinst t.o.v. de referentie van vrijwillige ruilen, aangezien de ruilen binnen gestelde marges afdwingbaar zijn. Onduidelijk of de langere procedure opweegt tegen de mogelijke tijdswinst t.o.v. een vrijwillige ruil. Dit hangt volledig af van de welwillendheid voor een vrijwillige ruil en de gronden die kunnen worden aangeboden als ruilgrond.	Het draagvlak zal wel kleiner zijn dan voor vrijwillige verwerving of ruil gezien het dwingend karakter.
	0	--	+	-/0
RECHT VAN VOORKOOP BUITEN PROJECTGEBIED	Het doel is een snellere verwerving van gronden door de Vlaamse Overheid als ruilgrond. Eens de verworven gronden zijn ingezet om gronden uit het projectgebied uit te ruilen, blijven deze laatste eigendom van de Vlaamse Overheid.	Door binnen een afgebakende perimeter buiten het projectgebied recht van voorkoop te voorzien verhoogt het negatief effect op de grondmobiliteit binnen deze perimeter.	Zal binnen een perimeter rond het projectgebied de aankoop van de nog noodzakelijke ruilgrond kunnen versnellen. Pachtvrije grond en marktconforme vraagprijzen zijn noodzakelijke voorwaarden. Samen met de grondmobiliteit zullen deze factoren bepalen hoe snel de noodzakelijke ruilgronden zullen kunnen verworven worden.	Door deze maatregel wordt het mogelijk om als overheid in te breken in reeds aangegane verkoopovereenkomsten. Door de impact op de grondmobiliteit buiten het projectgebied is het draagvlak voor deze maatregel zeer beperkt.
	0	--	+	---

<p>ONTEIGENING</p>	<p>Onteigende gronden blijven in eigendom van de Vlaamse Overheid.</p> <p style="text-align: center;">0</p>	<p>Geen rechtstreeks negatief effect op de grondmobiliteit buiten het projectgebied. Bijkomende onteigeningsprocedure voor een zeer beperkte oppervlakte.</p> <p style="text-align: center;">-</p>	<p>In principe kunnen de resterende gronden in private eigendom in het projectgebied op korte termijn beschikbaar komen voor inrichting.</p> <p style="text-align: center;">++</p>	<p>Een onteigening van de resterende gronden in het projectgebied heeft geen draagvlak</p> <p style="text-align: center;">---</p>
---------------------------	--	---	---	--

A.2.2 DEELGEBIED MEETKERKSE MOEREN - AFWEGING INDIVIDUELE INSTRUMENTEN VOOR INRICHTING

	DUURZAAM	KWALITEIT	TIJDIG	DRAAGVLAK
<p>INRICHTING UIT KRACHT VAN WET VAN PRIVÉ PERCELEN MET VERGOEDING VAN WAARDEVERLIES VOOR GRONDEN</p>	<p>De inrichting kan gebeuren op percelen die niet in eigendom zijn van de Vlaamse Overheid. De vergoedingen voor waardeverlies en gebruiksverlies zijn er om het verlies door de inrichtingsmaatregelen te compenseren. Instandhouding van de inrichtingsmaatregelen zijn gegarandeerd.</p> <p style="text-align: center;">0</p>	<p>Het uitvoeren van inrichting uit kracht van wet op privépercelen met vergoedingen is enkel haalbaar indien de negatieve impact op venale waarde en op gebruikswaarde eerder beperkt is. Dit is het geval voor de beperkte waterpeilverhoging die voorzien is in het deelgebied Meetkerkse Moeren.</p> <p style="text-align: center;">-/0</p>	<p>Gezien geen verwerving noodzakelijk is voorafgaand aan de inrichting is een snelle inrichting mogelijk.</p> <p style="text-align: center;">++</p>	<p>Gezien de verwachte beperkte impact van de waterpeilverhoging en de beperkte oppervlakte die nog niet in eigendom is van de Vlaamse overheid, is er enigszins draagvlak om via vergoedingen voor waardeverlies en gebruiksverlies de waterpeilverhoging door te voeren.</p> <p style="text-align: center;">-/0</p>

A.2.3 DEELGEBIED MEETKERKSE MOEREN - AFWEGING INDIVIDUELE INSTRUMENTEN VOOR BEHEER

	DUURZAAM	KWALITEIT	TIJDIG	DRAAGVLAK
BEHEER DOOR MIDDEL VAN DIENSTENVERGOEDING	<p>Dienstenvergoedingen veronderstellen een jaarlijkse vergoeding gedurende een lange periode. Dit betekent wel een onzekerheid naar de continuïteit op lange termijn. De duurzaamheid voor een langetermijnbeheer is hierdoor beperkt.</p> <p style="text-align: center;">--</p>	<p>Het beheer van de percelen die nog niet in eigendom zijn van de Vlaamse overheid zal weinig of niet veranderen na doorvoeren van de beperkte waterpeilverhoging, zodat een dienstenvergoeding een kwaliteitsvol beheer kan garanderen. De beperkte duurzaamheid geeft echter ook een beperkte kwaliteitsgarantie in de tijd.</p> <p style="text-align: center;">-</p>	<p>Continuïteit van inrichting en beheer kan in principe worden gegarandeerd door dienstenvergoedingen.</p> <p style="text-align: center;">0</p>	<p>Er is slechts een beperkt draagvlak om het beheer van de zeer beperkte oppervlakte via dienstenvergoeding te laten gebeuren. Dienstenvergoeding veronderstelt dat geen verwerving door Vlaamse Overheid zal gebeuren. Hier is verwerving een betere optie.</p> <p style="text-align: center;">-</p>
BEHEER DOOR MIDDEL VAN BEHEEROVEREENKOMSTEN	<p>Door de tijdelijke en vrijwillige aard van de beheerovereenkomst kan een optimaal beheer niet worden gegarandeerd in de toekomst.</p> <p style="text-align: center;">--</p>	<p>Kwaliteitsvol beheer is in belangrijke mate functie van de continuïteit van het beheer. Beheerovereenkomsten zijn tijdelijk en garanderen dus geen kwaliteit.</p> <p style="text-align: center;">--</p>	<p>Continuïteit van inrichting en beheer kan niet worden gegarandeerd door beheerovereenkomsten door het tijdelijke en vrijwillige karakter.</p> <p style="text-align: center;">--</p>	<p>Door het tijdelijke karakter is er geen draagvlak om beheerovereenkomsten in te zetten als instrument tot beheer van wettelijk te compenseren natuur.</p> <p style="text-align: center;">--</p>

B. AFWEGING VAN COMBINATIES VAN WEERHOUDEN INSTRUMENTEN

Onderstaand wordt de gedetailleerde afweging gegeven van de weerhouden combinaties van instrumenten. De samenvattende resultaten worden gegeven in 8.4.1.3.

	DUURZAAM	KWALITEIT	TIJDIG	DRAAGVLAK
DEELGEBIED KWETSHAGE				
<p>SCENARIO I</p> <ul style="list-style-type: none"> - HUIDIGE MODALITEITEN VAN VERWERVING, INRICHTING EN BEHEER <p>BIJKOMENDE INSTRUMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>ONTEIGENING NA SCHARNIERMOMENT</u> 	<p><u>Verwerving:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gronden worden definitief verworven vooraleer ingericht: duurzame verwerving - Er is zekerheid dat alle percelen zullen verworven worden <p><u>Inrichting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Inrichting van gronden in eigendom van Vlaamse Overheid: duurzame inrichting <p style="text-align: center;">++</p>	<p><u>Verwerving:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Buiten het verwerven van ruilgronden tot aan het scharniermoment is er geen effect op grondmobiliteit buiten de projectperimeter - Het effect is zelfs kleiner aangezien we veronderstellen dat er voor de percelen die worden onteigend geen ruilgronden moeten worden voorzien - Bijkomende procedure onteigening <p><u>Inrichting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Een kwaliteitsvolle inrichting is gegarandeerd wegens in eigendom van Vlaamse Overheid met de mogelijkheid van het uitvoeren van bijkomende inrichtingsmaatregelen indien noodzakelijk in functie van de doelstellingen <p style="text-align: center;">+</p>	<p><u>Verwerving:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Met onteigening is een snelle verwerving van het volledige projectgebied mogelijk, afhankelijk van de plaatsing van het scharniermoment - Geeft zekerheid dat gans het gebied zal verworven worden binnen een zekere termijn <p><u>Inrichting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Na onteigening is onmiddellijke inrichting mogelijk - Onteigening van alle percelen in het projectgebied is niet in functie van een gefaseerde inrichting: niet mogelijk om gericht eerst een zone fase I vrij te maken voor inrichting. Dus bij een gefaseerde inrichting <p style="text-align: center;">+++</p>	<p><u>Verwerving:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Er is geen draagvlak voor een onteigening <p><u>Inrichting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Er is geen draagvlak voor inrichting van onteigende percelen <p style="text-align: center;">---</p>
<p>SCENARIO II</p> <ul style="list-style-type: none"> - HUIDIGE MODALITEITEN VAN VERWERVING, INRICHTING EN BEHEER <p>BIJKOMEND INSTRUMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET</u> 	<p><u>Verwerving:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gronden worden definitief verworven door herverkaveling vooraleer ingericht: duurzame verwerving - Nog steeds ruilgronden nodig om de herverkaveling te kunnen uitvoeren - Risico bestaat dat met de beschikbare ruilgronden niet altijd dwingende ruilen binnen de wettelijke randvoorwaarde van maximaal 5% onder- en overbedeling kunnen worden doorgevoerd, waardoor terug moet gevallen worden op vrijwilligheid. Dit kan in sommige gevallen de verwerving door middel van ruil bemoeilijken. <p><u>Inrichting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Inrichting van gronden in eigendom van Vlaamse Overheid: duurzame inrichting <p style="text-align: center;">+ / 0</p>	<p><u>Verwerving:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Het effect op de grondmobiliteit buiten het projectgebied is ongeveer dezelfde als deze van de referentie - Bijkomende procedure van herverkaveling uit kracht van wet <p><u>Inrichting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Een kwaliteitsvolle inrichting is gegarandeerd wegens in eigendom van Vlaamse Overheid met de mogelijkheid van het uitvoeren van bijkomende inrichtingsmaatregelen indien noodzakelijk in functie van de doelstellingen <p style="text-align: center;">0</p>	<p><u>Verwerving:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Het tijdstip van volledige verwerving is afhankelijk van de beschikbaarheid van voldoende geschikte ruilgrond buiten het projectgebied; bij inzet van herverkaveling uit kracht van wet zal gemiddeld minder ruilgrond ingezet moeten worden dan bij de referentiesituatie. - Geeft binnen randvoorwaarden mogelijkheden om met de beschikbare ruilgronden ruilen dwingend te maken. - Wettelijke randvoorwaarden (toestemming eigenaar en gebruiker nodig indien onder- of overbedeling > 5%) voor het uitvoeren van herverkaveling uit kracht van wet, maakt dat procedure kan aanslepen of zelfs geblokkeerd geraakt voor bepaalde percelen - Fasering van herverkaveling in functie van een gefaseerde inrichting is mogelijk door het voorzien van een herverkavelingsakte voorafgaand aan elke fase van inrichting. <p><u>Inrichting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Inrichting is pas mogelijk na het verlijden van de herverkavelingsakte - Inrichting zal sneller kunnen aanvatten dan in referentiesituatie <p style="text-align: center;">+ / 0</p>	<p><u>Verwerving:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De herverkaveling uit kracht van wet vermindert de mate van vrijwilligheid van verwerving - Als alternatief voor een onteigening is er voor dit instrument wel een draagvlak bij betrokkenen. <p><u>Inrichting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Er is draagvlak bij betrokkenen voor inrichting op percelen die zijn uitgeruild <p style="text-align: center;">+</p>

<p>SCENARIO III</p> <ul style="list-style-type: none"> - HUIDIGE MODALITEITEN VAN VERWERVING, INRICHTING EN BEHEER - BIJKOMENDE INSTRUMENTEN - <u>GEBRUIKSRUIJL VOORAFGAAND AAN HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET</u> - <u>INRICHTINGSWERKEN UIT KRACHT VAN WET MET VERGOEDINGEN VOOR WAARDEVERLIES VAN GRONDEN</u> 	<p>Verwerving:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Volledige verwerving van het projectgebied blijft de doelstelling, maar de gebruiksruij maakt het mogelijk om verwerving en inrichting deels los te koppelen van elkaar: inrichting kan doorgaan na gebruiksruij en nog voor eigendomsruij is gebeurd - Succesvol doorvoeren van gebruiksruij verhoogt de mogelijkheden om uiteindelijk alle eigenaar/gebruikers definitief uit te ruilen. Het geeft tijd om geschikte ruijgrond te vinden - Risico bestaat dat door (sterke) vermindering van ruijwaarde (door inrichting) in vergelijking met de gebruikswaarde (die niet of zeer beperkt daalt door gebruiksruij) een uiteindelijke herverkaveling uit kracht van wet binnen de voorwaarden van maximaal 5% onder- of overbedeling voor eigenaar en gebruiker wordt bemoeilijkt. <p>Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mogelijkheid om gronden in te richten die nog niet in eigendom zijn van de Vlaamse overheid, waarbij geen gebruiksverlies moet vergoed worden. - Situatie met ingerichte privépercelen is op zich niet duurzaam en moet door een eigendomsruij definitief opgelost worden <p style="text-align: center;">+ / 0</p>	<p>Verwerving:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het effect op de grondmobiliteit buiten het projectgebied is ongeveer dezelfde als deze van de referentie. - Bijkomende procedure gebruiksruij en herverkaveling uit kracht van wet - Indien eigendomsruilen op vrijwillige basis kunnen gebeuren is in principe geen procedure van herverkaveling uit kracht van wet noodzakelijk <p>Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een kwaliteitsvolle inrichting is gegarandeerd door het verplaatsen van gebruik naar andere percelen en het betalen van vergoeding voor de eigenaar - Mogelijkheid om inrichting bij te sturen is mogelijk <p style="text-align: center;">0</p>	<p>Verwerving:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het tijdstip van volledige verwerving is afhankelijk van de beschikbaarheid van voldoende geschikte ruijgrond buiten het projectgebied; bij inzet van herverkaveling uit kracht van wet zal gemiddeld minder ruijgrond ingezet moeten worden dan bij de referentiesituatie - Geeft binnen randvoorwaarden mogelijkheden om ruilen dwingend te maken. - Wettelijke randvoorwaarden (toestemming eigenaar en gebruiker nodig indien onder- of overbedeling > 5%) voor het uitvoeren van herverkaveling uit kracht van wet, maakt dat procedure kan aanslepen of zelfs geblokkeerd geraakt voor bepaalde percelen <p>Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inrichting wordt deels losgekoppeld van verwerving en kan starten na het verlijden van de akte gebruiksruij - Tijdstip van de start de inrichting blijft nog wel afhankelijk van de beschikbaarheid van ruijgrond voor gebruiksruij, binnen of buiten het projectgebied. De inzet van gebruiksruij geeft echter de mogelijkheid om meer tijd te nemen voor het vinden van de meest geschikte ruijgrond, waardoor sneller tot inrichting kan worden overgegaan. De realisatie van de inrichting en de voorbereidingen voor definitieve ruij kunnen parallel verlopen. - Gebruiksruij biedt meer mogelijkheden om snel tot een eerste fase van inrichting over te gaan door de nu beschikbare ruijgrond optimaal in te zetten voor de gebruiksruij. <p style="text-align: center;">+</p>	<p>Verwerving:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De gebruiksruij en herverkaveling uit kracht van wet vermindert de mate van vrijwilligheid van verwerving - Als alternatief voor een onteigening is er voor dit instrument wel een draagvlak - Door de vergroting van de zekerheid van snellere en volledige verwerving van het projectgebied vergroot het draagvlak <p>Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er is draagvlak bij betrokkenen voor inrichting op percelen waarvan het gebruik eerst wordt geruild, zodat de gebruiker geen negatief effect ondervindt en in de erop volgende herverkaveling uit kracht van wet geen vermindering van de oorspronkelijke gebruikswaarde ziet. Vermindering van ruijwaarde wordt financieel gecompenseerd. <p style="text-align: center;">+</p>
<p>SCENARIO IV</p> <ul style="list-style-type: none"> - HUIDIGE MODALITEITEN VAN VERWERVING, INRICHTING EN BEHEER - BIJKOMENDE INSTRUMENTEN - <u>GEBRUIKSRUIJL VOORAFGAAND AAN HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET</u> - <u>HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET ZONDER GEBRUIKSRUIJL</u> - <u>INRICHTINGSWERKEN UIT KRACHT VAN WET MET VERGOEDINGEN VOOR WAARDEVERLIES VAN GRONDEN</u> 	<p>Verwerving:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Volledige verwerving van het projectgebied blijft de doelstelling, maar de gebruiksruij maakt het mogelijk om verwerving en inrichting deels los te koppelen van elkaar: inrichting kan doorgaan na gebruiksruij en nog voor eigendomsruij is gebeurd - Succesvol doorvoeren van gebruiksruij verhoogt de mogelijkheden om uiteindelijk alle eigenaar/gebruikers definitief uit te ruilen. Het geeft tijd om geschikte ruijgrond te vinden. - Risico bestaat dat door (sterke) vermindering van ruijwaarde (door inrichting) in vergelijking met de gebruikswaarde (die niet of zeer beperkt daalt door gebruiksruij) een uiteindelijke herverkaveling uit kracht van wet binnen de voorwaarden van maximaal 5% onder- of overbedeling voor eigenaar en gebruiker wordt bemoeilijkt. Om dit te vermijden wordt ook de mogelijkheid gelaten om onmiddellijk een herverkaveling uit kracht van wet toe te passen, zonder voorafgaande 	<p>Verwerving:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij toepassing van herverkaveling uit kracht van wet wordt binnen de marges van maximaal 5% onder – en overbedeling volgens eigendomswaarde en gebruikswaarde geruild. Gezien vrijwillige ruilen doorgaans met oppervlaktevergroting gepaard gaan, betekent dit dat bij herverkaveling uit kracht van wet minder ruijgrond zal moeten worden ingezet, waardoor ook minder bijkomende ruijgrond zal moeten verworven worden. - Bijkomende procedure gebruiksruij en herverkaveling uit kracht van wet, maar door een combinatie door te voeren van gebruiksruij en onmiddellijke herverkaveling uit kracht van wet wordt de verwerving geoptimaliseerd. - eigendomsruilen op vrijwillige basis blijven mogelijk en de regel bij meer dan 5% onder- of overbedeling. <p>Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een kwaliteitsvolle inrichting is gegarandeerd door het verplaatsen van 	<p>Verwerving:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het tijdstip van volledige verwerving is afhankelijk van de beschikbaarheid van voldoende geschikte ruijgrond buiten het projectgebied; bij inzet van herverkaveling uit kracht van wet zal minder ruijgrond ingezet moeten worden dan bij de referentiesituatie. - Geeft binnen randvoorwaarden van maximum 5% onder- en overbedeling mogelijkheden om ruilen dwingend te maken. - Wettelijke randvoorwaarden (toestemming eigenaar en gebruiker nodig indien onder- of overbedeling > 5%) voor het uitvoeren van herverkaveling uit kracht van wet, maakt dat procedure kan aanslepen of zelfs geblokkeerd geraakt voor bepaalde percelen; in dit geval kan een gebruiksruij tijdelijk deblokken en de gronden vrijmaken voor inrichting; <p>Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inrichting wordt deels losgekoppeld van verwerving 	<p>Verwerving:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De gebruiksruij en herverkaveling uit kracht van wet vermindert de mate van vrijwilligheid van verwerving - Als alternatief voor een onteigening is er voor dit instrument wel een draagvlak - Door de vergroting van de zekerheid van een snellere en volledige verwerving van het projectgebied vergroot het draagvlak <p>Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er is draagvlak bij betrokkenen voor inrichting op percelen waarvan het gebruik eerst wordt geruild, zodat de gebruiker geen negatief effect ondervindt en in de erop volgende herverkaveling uit kracht van wet geen vermindering van de oorspronkelijke gebruikswaarde ziet. Vermindering van ruijwaarde wordt financieel gecompenseerd.

	<p>gebruiksruil, indien dit wenselijk of noodzakelijk is om een snelle inrichting te garanderen.</p> <p><u>+Inrichting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mogelijkheid om gronden in te richten die nog niet in eigendom zijn van de Vlaamse overheid, waarbij geen gebruiksverlies moet vergoed worden - Situatie met ingerichte privépercelen is op zich niet duurzaam en moet door een eigendomsruil definitief opgelost worden - Bij herverkaveling uit kracht van wet kan enkel inrichting na verlijden van de herverkavelingsakte. Bij gebruiksruil kan inrichting na verlijden van de akte van gebruiksruil. Om een gebied in te richten waar beide instrumenten tegelijkertijd worden ingezet, zal één van de twee procedures bepalend zijn voor <p style="text-align: center;">+</p>	<p>gebruik naar andere percelen en het betalen van vergoeding voor de eigenaar</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een kwaliteitsvolle inrichting is gegarandeerd door het uitruilen van percelen die zullen worden ingericht - Mogelijkheid om inrichting bij te sturen is mogelijk <p style="text-align: center;">+</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gefaseerde inrichting is mogelijk noodzakelijk om snel tot een gedeeltelijke inrichting over te gaan - Tijdstip van de start van een eerste fase van inrichting hangt in eerste instantie af van beschikbaarheid van ruilgrond voor gebruiksruil, binnen of buiten het projectgebied. <p style="text-align: center;">+</p>	<p style="text-align: center;">+</p>
<p>SCENARIO V</p> <ul style="list-style-type: none"> - HUIDIGE MODALITEITEN VAN VERWERVING, INRICHTING EN BEHEER - BIJKOMENDE INSTRUMENTEN - <u>GEBRUIKSRUIJL VOORAFGAAND AAN HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET</u> - <u>HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET</u> - <u>INRICHTINGSWERKEN UIT KRACHT VAN WET MET VERGOEDINGEN VOOR WAARDEVERLIES VAN GRONDEN</u> - <u>ONTEIGENING NA SCHARNIERMOMENT</u> 	<p><u>Verwerving:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Het invoegen van een scharniermoment na het verlijden van de akte van de herverkaveling uit kracht van wet garandeert een volledige verwerving van het projectgebied. Het biedt een oplossing indien de inzet van de instrumenten gebruiksruil en herverkaveling uit kracht van wet niet voldoende zijn om binnen redelijke termijn de volledige verwerving en de volledige inrichting te kunnen realiseren. Het vangt dus de potentiële beperkingen op van beide instrumenten. <p><u>Inrichting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Onteigening verandert niets aan uitvoering van de inrichting t.o.v. scenario IV. Het geeft de zekerheid dat uiteindelijk alle percelen binnen het projectgebied kunnen worden verworven. <p style="text-align: center;">++</p>	<p><u>Verwerving:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bijkomende procedure herverkaveling uit kracht van wet, gebruiksruil en onteigening - De oppervlakte die zal worden onteigend zal uiteindelijk zeer beperkt zijn. - Optimale verdeling mogelijk tussen: vrijwillige ruil, herverkaveling uit kracht van wet, gebruiksruil en onteigening - Onteigening wordt niet ingezet om snel een volledige verwerving te realiseren van het projectgebied, maar om als sluitstuk de garantie te bieden dat het volledige projectgebied kan worden verworven en ingericht. <p><u>Inrichting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Een kwaliteitsvolle inrichting is gegarandeerd door het verplaatsen van gebruik naar andere percelen en het betalen van vergoeding voor de eigenaar - Mogelijkheid om inrichting bij te sturen is mogelijk <p style="text-align: center;">++</p>	<p><u>Verwerving:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Het tijdstip van volledige verwerving is nog grotendeels afhankelijk van de beschikbaarheid van voldoende geschikte ruilgrond buiten het projectgebied; onteigening wordt voorzien na de inzet van de instrumenten gebruiksruil en herverkaveling uit kracht van wet; Dit geeft zekerheid van volledige verwerving bij inzet van herverkaveling uit kracht van wet zal minder ruilgrond ingezet moeten worden dan bij de referentiesituatie. - Geeft binnen randvoorwaarden van maximum 5% onder- en overbedeling mogelijkheden om ruilen dwingend te maken. - Wettelijke randvoorwaarden (toestemming eigenaar en gebruiker nodig indien onder- of overbedeling > 5%) voor het uitvoeren van herverkaveling uit kracht van wet, maakt dat procedure kan aanslepen of zelfs geblokkeerd geraakt voor bepaalde percelen; in dit geval kan een gebruiksruil tijdelijk deblokken en de gronden vrijmaken voor inrichting - Onteigening geeft zekerheid van volledige verwerving binnen redelijke termijn <p><u>Inrichting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Onteigening verandert niets aan uitvoering van de inrichting t.o.v. scenario III <p style="text-align: center;">++</p>	<p><u>Verwerving:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Het draagvlak vermindert door uiteindelijk een onteigening te voorzien om de resterende percelen te verwerven - Indien echter binnen de procedures van gebruiksruil en herverkaveling uit kracht van wet op objectieve basis aan alle eigenaars en gebruikers maximaal kansen worden geboden om te worden uitgeruild, ligt het draagvlak wel merkbaar hoger dan bij een onteigening zonder inzet van deze instrumenten: - We gaan er vanuit dat de oppervlakte of het aantal eigenaars en gebruikers die geheel of gedeeltelijk moeten onteigend worden zeer beperkt zal zijn. <p><u>Inrichting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Geen draagvlak bij betrokkenen die worden onteigend <p style="text-align: center;">-</p>

DEELGEBIED MEETKERKSE MOEREN				
<p>SCENARIO 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - HUIDIGE MODALITEITEN VAN VERWERVING, INRICHTING EN BEHEER - BIJKOMENDE INSTRUMENTEN - <u>INRICHTINGSWERKEN UIT KRACHT VAN WET MET VERGOEDINGEN VOOR WAARDEVERLIES EN GEBRUIKSVERLIES</u> 	<p><u>Verwerving:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mogelijkheid om gronden te verwerven: duurzame verwerving - Geen verwerving van de resterende gronden die nog niet in eigendom zijn van de Vlaamse Overheid <p><u>Inrichting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Inrichting van gronden in eigendom van Vlaamse Overheid: duurzame inrichting indien gronden vrijwillig kunnen verworven worden - Indien niet verworven kan de beperkte waterpeilverhoging op private percelen doorgaan met vergoedingen voor eigenaar en gebruiker. Het effect van de waterpeilverhoging op de private percelen is blijvend: duurzame inrichting. <p style="text-align: center;">0</p>	<p><u>Verwerving:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Er is geen bijkomend effect op grondmobiliteit buiten de projectperimeter. <p><u>Inrichting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Een kwaliteitsvolle inrichting is gegarandeerd wegens in eigendom van Vlaamse Overheid met de mogelijkheid van het uitvoeren van bijkomende inrichtingsmaatregelen indien noodzakelijk in functie van de doelstellingen - Indien de resterende private percelen onder verhoogd waterpeil komen met vergoedingen voor eigenaar en gebruiker heeft dit in eerste instantie geen negatief effect op de kwaliteit van de maatregel. Bijsturingen van het waterpeil achteraf kunnen echter niet zo maar worden doorgevoerd, maar moeten telkens gepaard gaan met berekeningen van bijkomend waardeverlies en gebruiksverlies en door vergoedingen gecompenseerd worden. <p style="text-align: center;">0</p>	<p><u>Verwerving:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Verwerving wordt losgekoppeld van inrichting - Tijdstip van verwerving is niet beperkend voor de inrichting. <p><u>Inrichting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Inrichting kan snel plaatsvinden zonder beperkingen van verwerving <p style="text-align: center;">++</p>	<p><u>Verwerving:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Er is gelijkaardig draagvlak als de referentie <p><u>Inrichting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De inzet van vergoedingen met inrichtingswerken uit kracht van wet is een voldoende alternatief voor verwerving. Het scenario sluit ook geen verwerving uit na inrichting. Gezien de beperkte oppervlakte, de huidige ruimtelijke configuratie van de resterende private percelen, de nulbemesting die er nu al is op deze percelen, wordt er verwacht dat er voldoende draagvlak is voor dit scenario.. <p style="text-align: center;">+</p>

C. Financiële afweging van combinaties van instrumenten

Instrument	Aard van kost	Effectief bijkomende kost	Toepassing
Onteigening	<p><u>Wederbeleggingsvergoeding en vergoeding pachtbeëindiging</u></p> <p>Vergoedingen (eigenaarstoeslag en gebruikersvergoeding) bij lokale grondenbank zijn in principe min of meer dezelfde en deze zijn al voorzien voor Kwetshage.</p>	Neen	Kwetshage: scenario I en V
Herverkaveling uit kracht van wet	<p><u>Administratieve kosten</u></p> <p>In principe is er een kost voor de inzet van het secretariaat (VLM) van de landcommissie - voorliggende inrichtingsnota is in uitvoering van de overeenkomst van 2005 tussen Vlaams Gewest, MBZ en VLM waarin volgens artikel 4 §1 het secretariaat (VLM) in staat voor de administratieve kosten. Behoudens wijziging aan deze overeenkomst blijft dit artikel van kracht en is er geen bijkomende administratieve kost. Administratieve kosten bij herverkaveling uit kracht van wet en gebruiksrui komen ten laste van de lokale grondenbank (aMT). Deze kunnen echter worden opgenomen in de lopende kosten van de lokale grondenbank voor aankopen en ruilen. De meerkost zal zeer beperkt zijn in vergelijking met de effectieve kost van aankoop van gronden, die ook zonder de inzet van dit instrument zou moeten worden gemaakt.</p>	Neen tot zeer beperkt	Kwetshage: scenario II, III, IV en V
Gebruiksrui voorafgaand aan herverkaveling uit kracht van wet	<p>In principe is er een kost voor de inzet van het secretariaat (VLM) van de landcommissie - voorliggende inrichtingsnota is in uitvoering van de overeenkomst van 2005 tussen Vlaams Gewest, MBZ en VLM waarin volgens artikel 4 §1 het secretariaat (VLM) in staat voor de administratieve kosten. Behoudens wijziging aan deze overeenkomst blijft dit artikel van kracht en is er geen bijkomende administratieve kost. Administratieve kosten bij gebruiksrui en herverkaveling uit kracht van wet komen ten laste van de lokale grondenbank (aMT). Deze kunnen echter worden opgenomen in de lopende kosten van de lokale grondenbank voor aankopen en ruilen. De meerkost zal zeer beperkt zijn in vergelijking met de effectieve kost van aankoop van gronden, die ook zonder de inzet van dit instrument zou moeten worden gemaakt.</p>	Neen tot zeer beperkt	Kwetshage: scenario III, IV en V
Inrichting uit kracht van wet met vergoedingen voor waardeverlies	<p><u>Eenmalige vergoeding voor waardeverlies van gronden voor eigenaars door inrichting</u></p> <p>Deze kost is reëel, maar wordt gerecupereerd bij het uitvoeren van de definitieve ruil van het betrokken perceel aangezien de venale waarde van het perceel is gedaald door inrichting en ruil gebeurt volgens venale waarde. Slechts indien er binnen het tijdsbestek van het project geen definitieve ruil meer zou kunnen gebeuren kan de vergoeding als een kost voor het project worden beschouwd onder scenario III (zonder onteigening).</p>	Ja	Meetkerkse Moeren: scenario I (indien percelen niet verworven voor inrichting)
	<p>In principe is er een kost voor de inzet van het secretariaat (VLM) van de landcommissie - voorliggende inrichtingsnota is echter grotendeels in uitvoering van de overeenkomst van 2005 tussen Vlaams Gewest, MBZ en VLM waarin volgens artikel 4 §1 het secretariaat (VLM) instaat voor de administratieve kosten.</p> <p><u>Eenmalige vergoeding voor waardeverlies van gronden voor gebruikers door inrichting</u></p> <p>Gebruiksverlies van percelen - enkel in te zetten voor percelen waarvoor geen gebruiksrui wordt georganiseerd en dus een beperkt gebruiksverlies en een totale beperkte oppervlakte. De vergoeding is ten laste van het ANB.</p>	Ja / met recuperatie bij uitruilen of onteigening	Kwetshage: scenario III + IV
Inrichting uit kracht van wet met vergoedingen voor waardeverlies	<p>In principe is er een kost voor de inzet van het secretariaat (VLM) van de landcommissie - voorliggende inrichtingsnota is echter grotendeels in uitvoering van de overeenkomst van 2005 tussen Vlaams Gewest, MBZ en VLM waarin volgens artikel 4 §1 het secretariaat (VLM) instaat voor de administratieve kosten.</p>	Neen / m.u.v. percelen ingericht zonder gebruiksrui die niet worden verworven	Kwetshage scenario III + IV
		Ja	Meetkerkse Moeren: Scenario I (indien percelen niet verworven voor inrichting)

BIJLAGE II LIJSTEN VAN KADASTRALE PERCELEN WAAR 'INRICHTINGSWERKEN UIT KRACHT VAN WET MET VERGOEDINGEN VOOR WAARDEVERLIES VAN GRONDEN' KAN TOEGEPAST WORDEN

Op onderstaande paragrafen worden per deelgebied de kadastrale gegevens opgelijst van de percelen die op dit moment (september 2017) niet in eigendom zijn van de Vlaamse Overheid, en waar dus potentieel de instrumenten 'inrichtingswerken uit kracht van wet' en vergoedingen voor waardeverlies van gronden' toegepast kan worden. Percelen die vóór de effectieve uitvoering van de inrichtingswerken kunnen verworven worden door de Vlaamse Overheid, hetzij op vrijwillige basis (beide deelgebieden) hetzij door toepassing van het instrument herverkaveling uit kracht van wet (deelgebied Kwetshage), zullen na uitvoering van de inrichtingswerken bij behandeling door de landcommissie niet meer op deze lijst voorkomen. De percelen waar het instrument gebruiksruil (deelgebied Kwetshage) wordt toegepast zullen op de lijst blijven staan, maar er zullen enkel vergoedingen voor de eigenaars voorzien moeten worden. De overige percelen blijven op de lijst staan en er zullen door de landcommissie vergoedingen voor eigenaar en gebruiker worden berekend en uitbetaald.

A. LIJST KADASTRALE PERCELEN DEELGEBIED KWETSHAGE

JABBEKE 1° Afd. (JABBEKE) Sectie B

Perceelnummers: 202/02/A, 203, 212/A, 212/02/A, 213/02/C (deel van),

JABBEKE 6° Afd. (SNELLESEM) Sectie A

Perceelnummers: 1/A, 1/B, 18, 19, 22, 41/A, 55/B, 56/B, 57, 57/02/A, 58, 58/02/A, 60/B

JABBEKE 4° Afd. (VARSENARE) Sectie B

Perceelnummers: 3, 4, 19/A, 21, 22/A, 22/B, 23/A, 24/A, 40, 41/A, 42/A, 43/B, 444/A, 55/E, 56/B, 57, 58, 59, 61/A, 62/A, 63/A, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76

B. LIJST KADASTRALE PERCELEN DEELGEBIED MEETKERKSE MOEREN

ZUIENKERKE 3° Afd. (MEETKERKE) Sectie C

Perceelnummers: 60, 68/03/A, 88 (deel van), 143/02, 146/02, 147/03/A, 148/A, 150/A, 151, 152, 153, 154, 162/A (deel van)

BIJLAGE III KAARTEN

Kaart 1: Ruime situering projectgebied

Kaart 2: Detail situering projectgebied

Kaart 3: Gewestplanbestemmingen in beide deelgebieden

Kaart 4: Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan – Deelgebied Kwetshage

Kaart 5: Ligging van het projectgebied in relatie tot de SBZ-V 'Poldercomplex' en SBZ-H 'Polders'

Kaart 6: Ligging van het projectgebied in relatie tot het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)

Kaart 7: Hydrografische toestand – Deelgebied Kwetshage

Kaart 8: Hydrografische toestand – Deelgebied Meetkerkse Moeren

Kaart 9: Eigendomstoestand deelgebied Kwetshage (status september 2017)

Kaart 10: Eigendomstoestand deelgebied Meetkerkse Moeren (status september 2017)

Kaart 11: Landbouwgebruik deelgebied Kwetshage (status september 2017)

Kaart 12: Landbouwgebruik deelgebied Meetkerkse Moeren (status september 2017)

Kaart 13: Voorziene inrichtingsmaatregelen deelgebied Kwetshage

Kaart 14: Voorziene inrichtingsmaatregelen deelgebied Meetkerkse Moeren

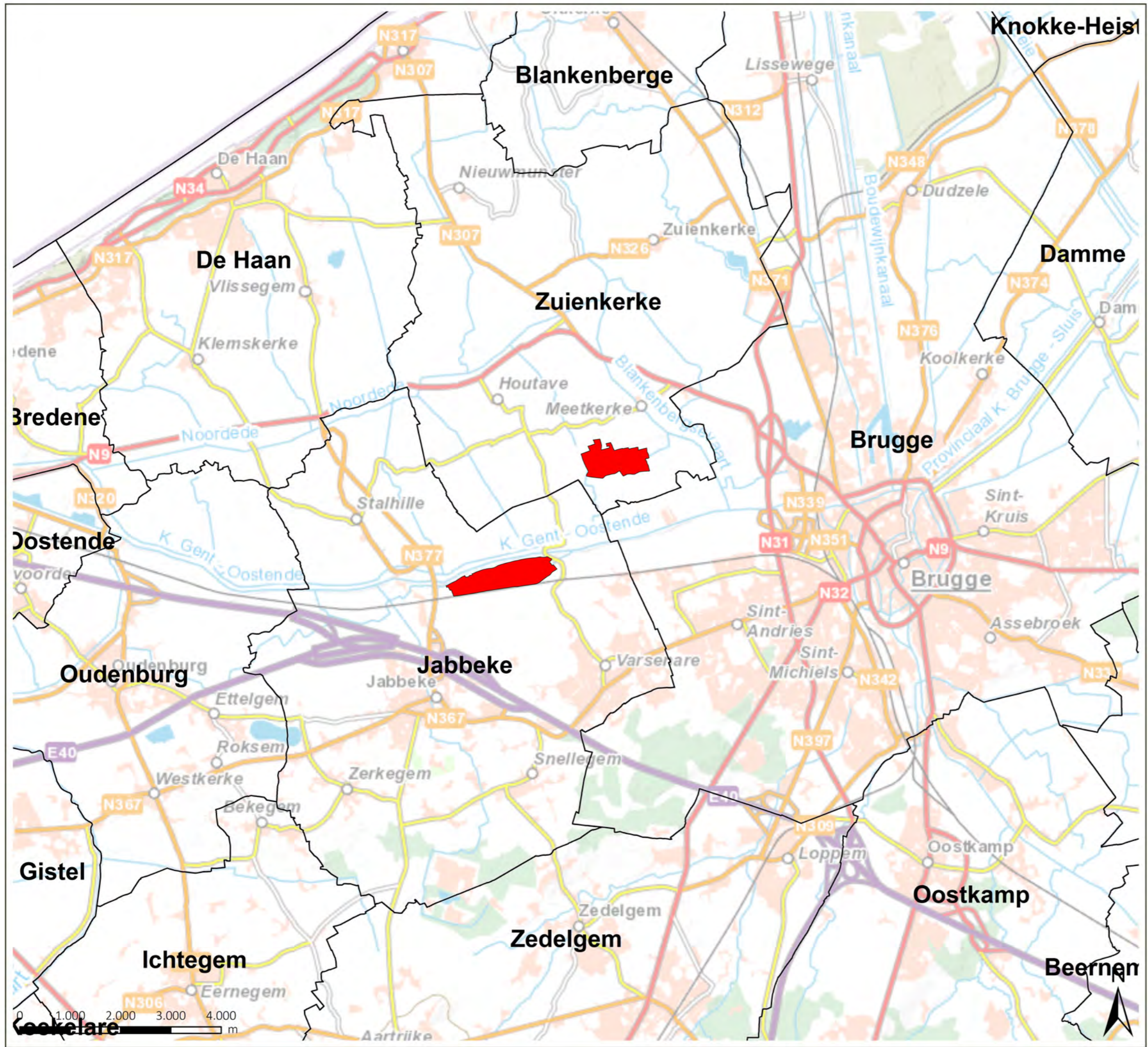
Kaart 15: Toepassingsgebied: 'Inrichtingswerken uit kracht van wet' – Deelgebied Kwetshage

Kaart 16: Toepassingsgebied: 'Inrichtingswerken uit kracht van wet' – Deelgebied Meetkerkse Moeren

Kaart 17: Gebied gebruikswissel (voorafgaand aan herverkaveling uit kracht van wet)

Kaart 18: Gebied herverkaveling uit kracht van wet



Kaart 19: Toepassingsgebied 'Onteigening na scharniermoment'



**INRICHTINGSNOTA
KWETSHAGE - MEETKERKSE MOEREN**

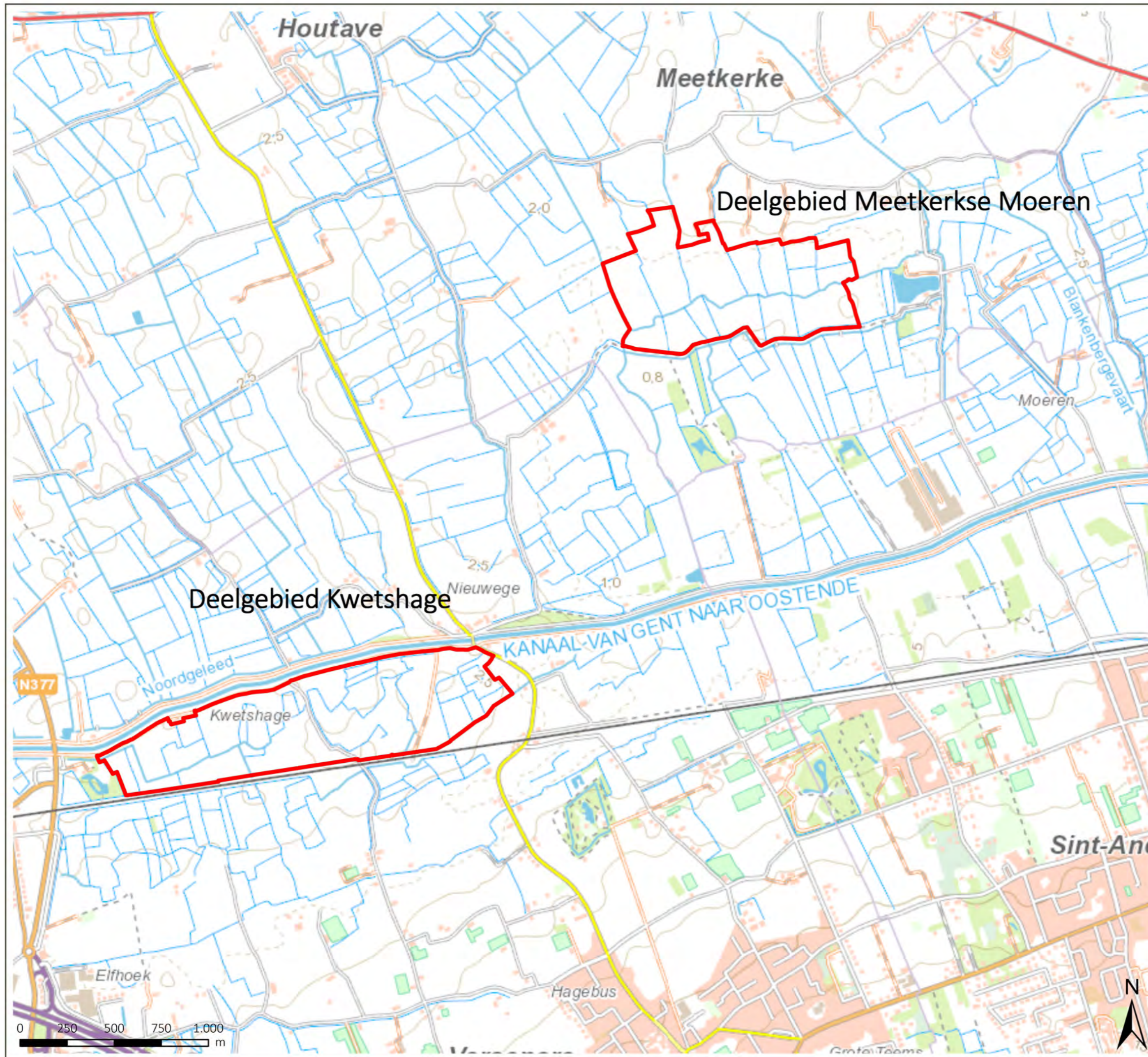
Kaart 1 Situering projectgebied

Legende

-  Gemeentegrenzen
-  Perimeter inrichtingsnota Kwetshage

bron:
 - Digitale versie van topografische kaart 1/10.000, raster, kleur, NGI, opname 1991-2008 (AGIV)
 - Vectoriële versie van het Voorlopig referentiebestand gemeentegrenzen, GDI-Vlaanderen, toestand 22/05/2003 (GDI- Vlaanderen)

aangemaakt op: 6/07/2017



Kaart 2 Gedetailleerde situering
projectgebied

Legende

Perimeter inrichtingsnota Kwetshage

bron:
- Digitale versie van topografische kaart 1/10.000, raster, kleur, NGI, opname 1991-2008 (AGIV)

aangemaakt op: 6/07/2017



Vlaamse
overheid

Kaart 3 Gewestplan

Legende

Waterlopen

Perimeter projectgebied

Bestemmingen volgens het gewestplan

CODE - VOORSCHRIFT

0100 - woongebieden

0102 - woongebieden met landelijk karakter

0104 - woonpark

0500 - parkgebieden

0701 - natuurgebieden

0702 - natuurgebieden met natuurwetenschappelijke waarde

0900 - agrarische gebieden

0901 - landschappelijk waardevol agrarische gebieden

1000 - industriegebieden

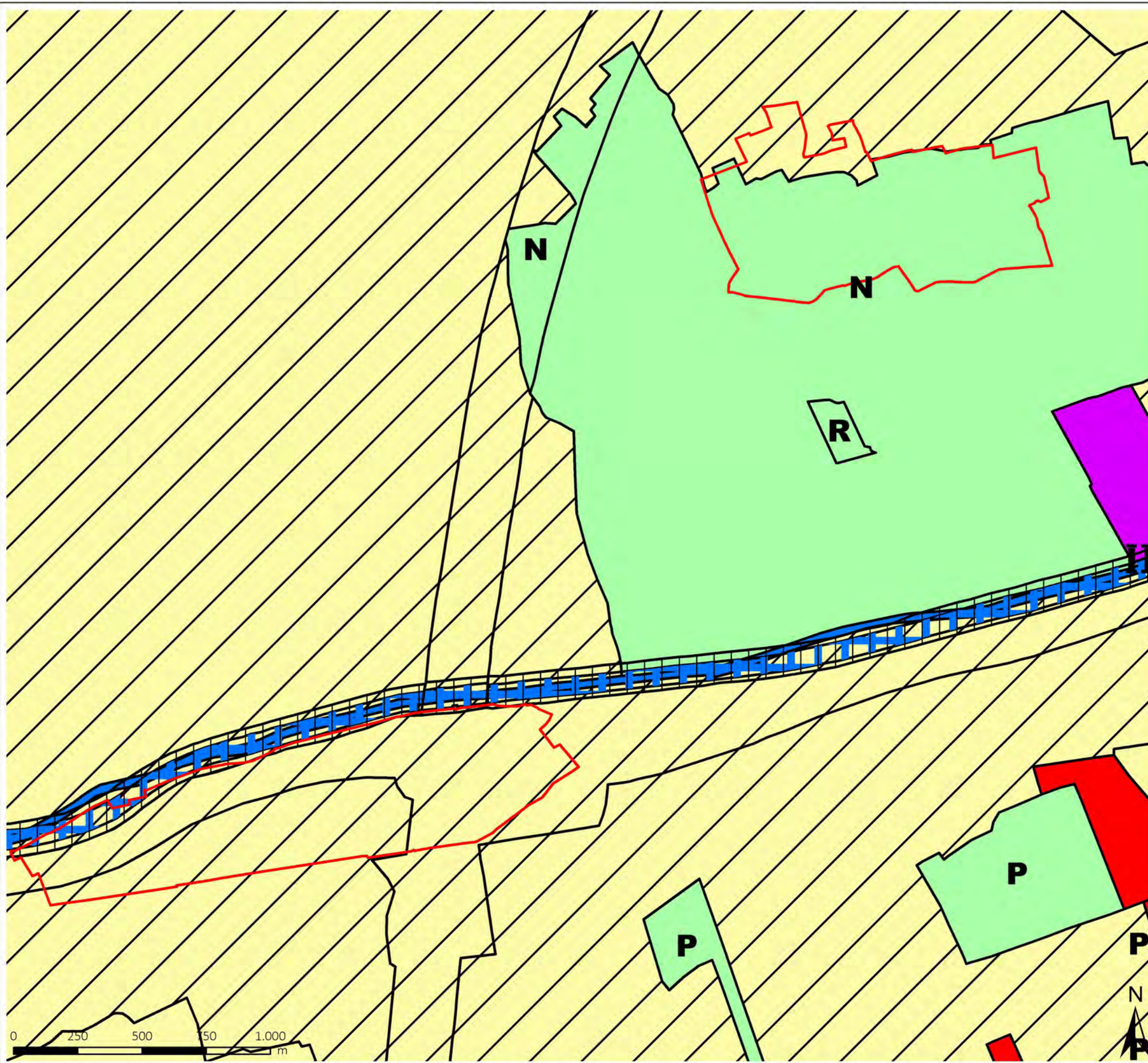
1504 - bestaande waterwegen

Bestemmingen in overdruk op het gewestplan

CODE - VOORSCHRIFT

1505 - aan te leggen waterwegen

1506 - reservatiegebieden



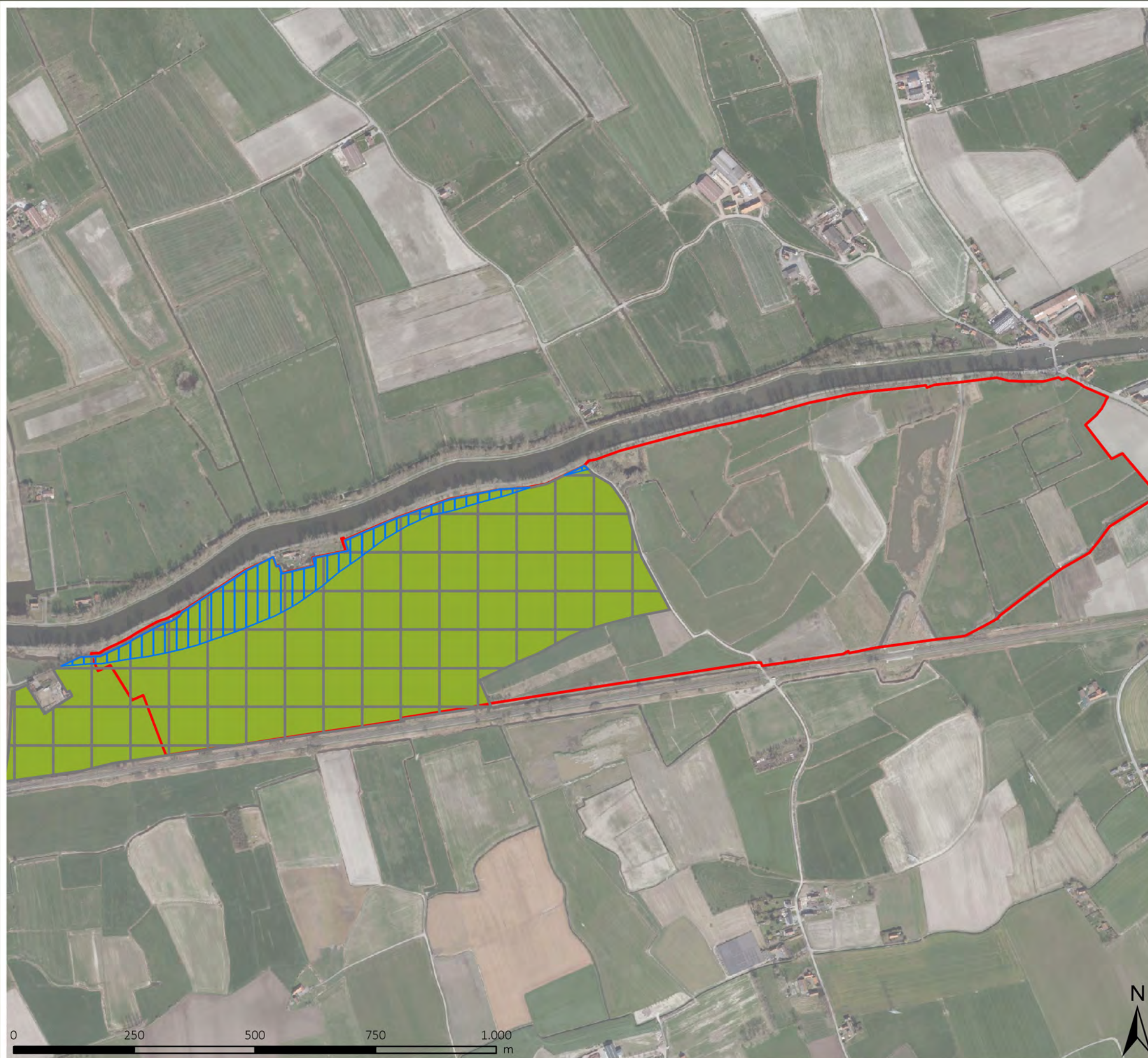
bron:
- GDI-Vlaanderen (Orthofoto's Vlaanderen, Winteropname 2015)
- Vectoriële versie van het Gewestplan, Dept. RWO,
Afdeling Ruimtelijke Planning, 2002 (bijgewerkt 2011) (AGIV)

aangemaakt op: 20/09/2017

Kaart 4 Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan
Deelgebied Kwetshage

Legende

-  Natuurgebied
-  Grote Eenheid Natuur
-  Reservatiestrook kanaal Brugge - Oostende
-  Perimeter projectgebied






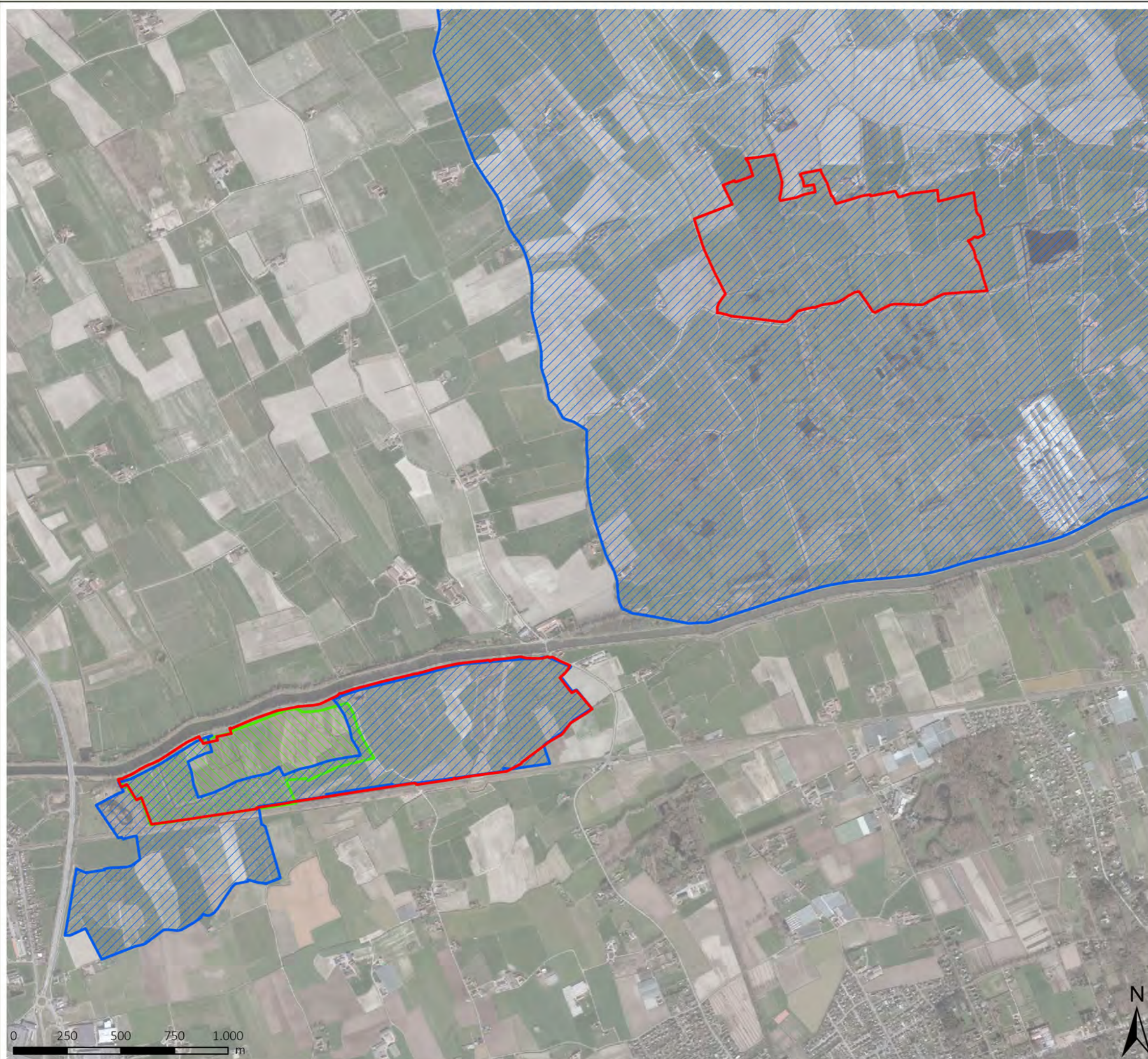
bron:
- GDI-Vlaanderen (Orthofoto's Vlaanderen, Winteropname (2015)
- Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP),
toestand 31/05/2017 (Dep. RWO, Ruimte Vlaanderen, 2017)

aangemaakt op: 20/09/2017

Kaart 5: Projectgebied en
Speciale Beschermingszones

Legende

-  SBZ-V '3.2 Poldercomplex'
-  SBZ-H 'Polders'
-  Perimeter projectgebied



bron:
- Digitale versie van de Habitatrichtlijngebieden, ANB, toestand 2013 (Mercatornet 2014)
- Vectoriële versie van de Vogelrichtlijngebieden, toestand 22/07/2005 (Agentschap voor Natuur en Bos, 2006)
- GDI-Vlaanderen (Orthofoto's Vlaanderen, Winteropname 2015)

aangemaakt op: 20/09/2017





Kaart 6

Projectgebied en
Vlaams Ecologisch Netwerk

Legende

VEN en IVON - officiële legende

CATEGORIE

-  Grote eenheid natuur
-  Grote eenheid natuur in ontwikkeling
-  Natuurverwevingsgebied
-  Perimeter projectgebied



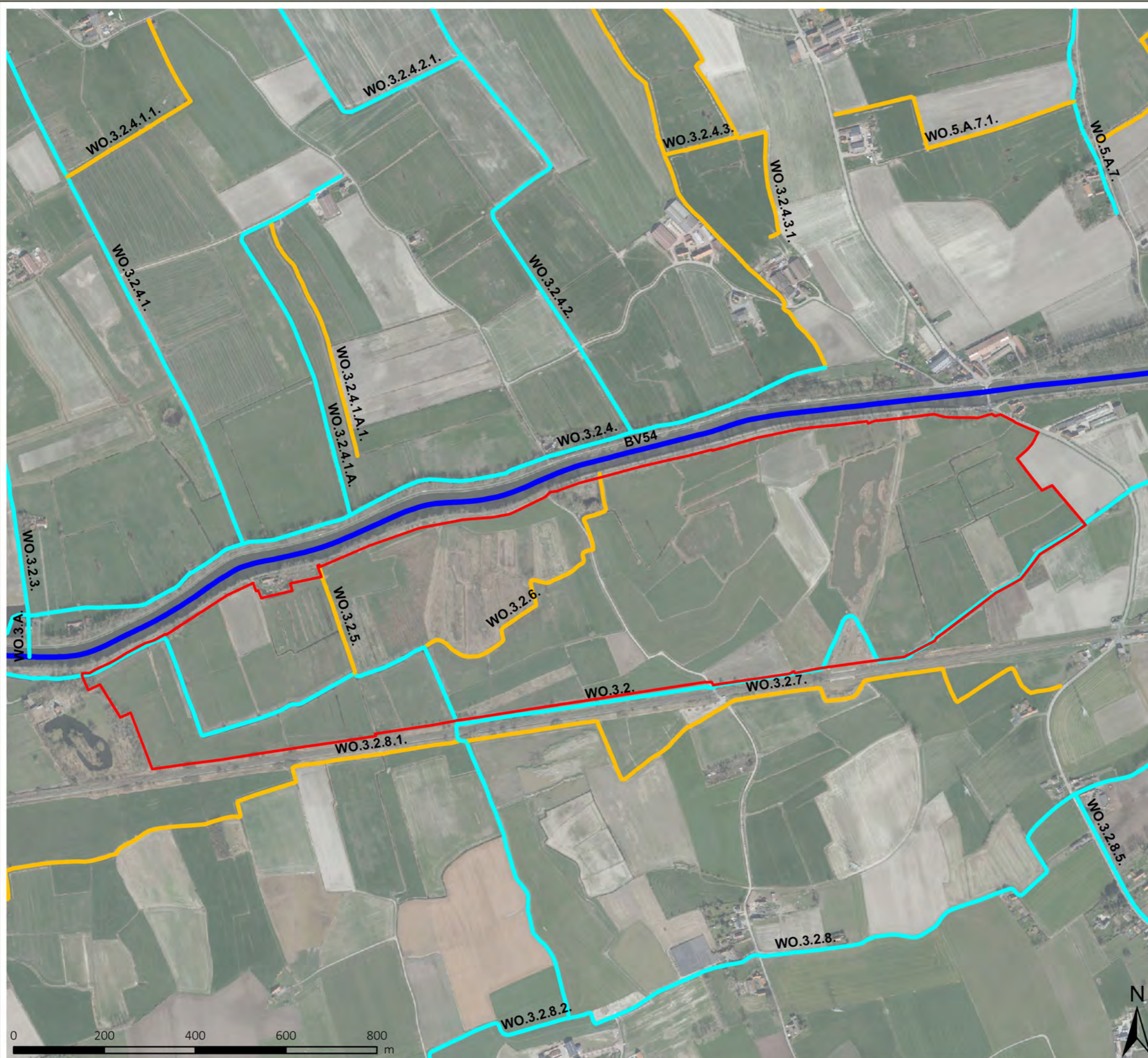
bron:
- GDI-Vlaanderen (Orthofoto's Vlaanderen, Winteropname (2015))
- Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP),
toestand 31/05/2017 (Dep. RWO, Ruimte Vlaanderen, 2017)

aangemaakt op: 20/09/2017

Kaart 7 Hydrografie
Deelgebied Kwetshage

Legende

-  Perimeter projectgebied
-  Bevaarbaar
-  Geklasseerd, eerste categorie
-  Geklasseerd, tweede categorie
-  Geklasseerd, derde categorie
-  Niet geklasseerd
-  Gracht van algemeen belang



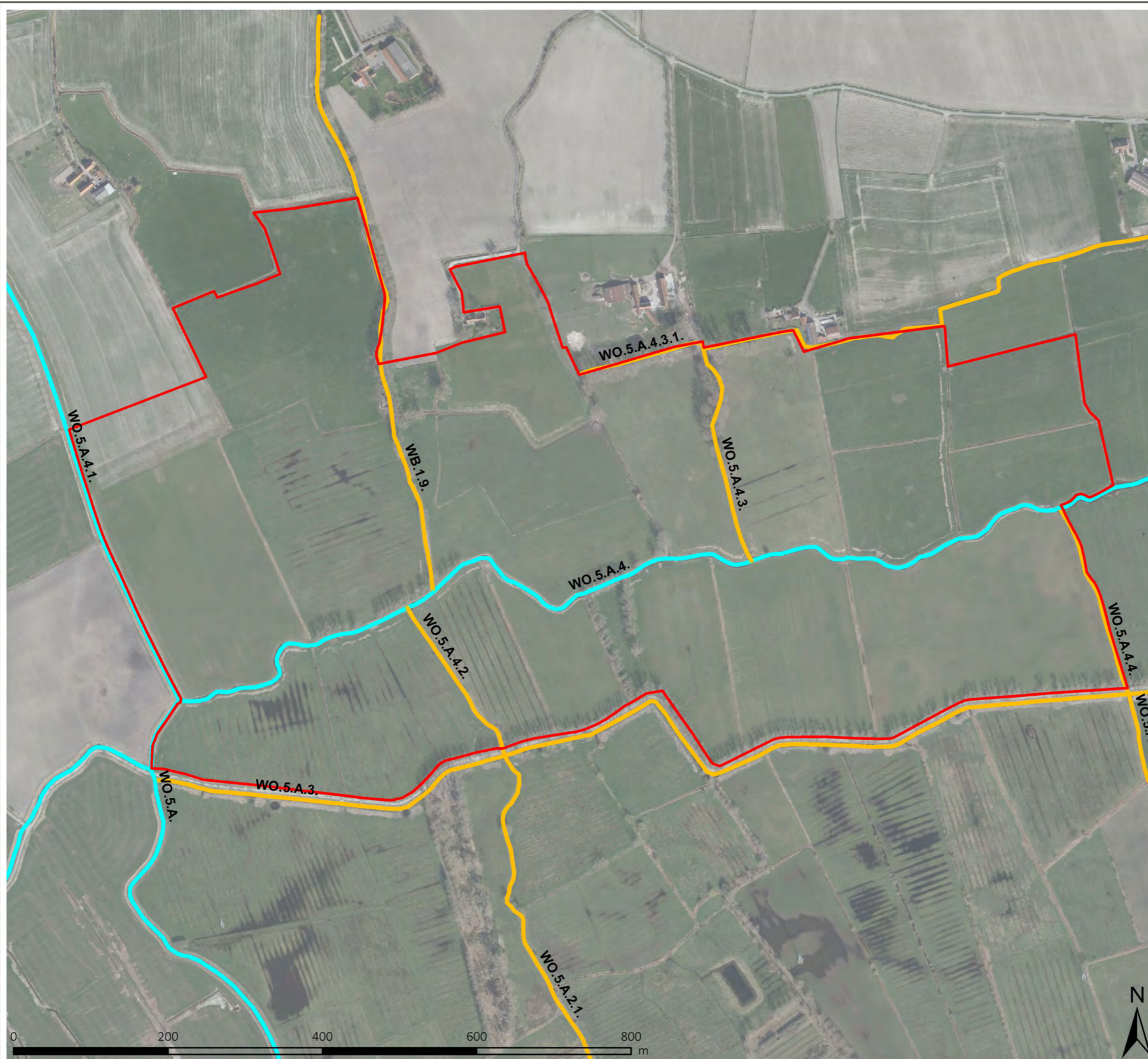
bron:
- GDI-Vlaanderen (Orthofoto's Vlaanderen, Winteropname (2015)
- Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP),
toestand 31/05/2017 (Dep. RWO, Ruimte Vlaanderen, 2017)

aangemaakt op: 20/09/2017

Kaart 8 Hydrografie
Deelgebied Meetkerkse Moeren

Legende

-  Bevaarbaar
-  Geklasseerd, eerste categorie
-  Geklasseerd, tweede categorie
-  Geklasseerd, derde categorie
-  Niet geklasseerd
-  Gracht van algemeen belang
-  Perimeter projectgebied






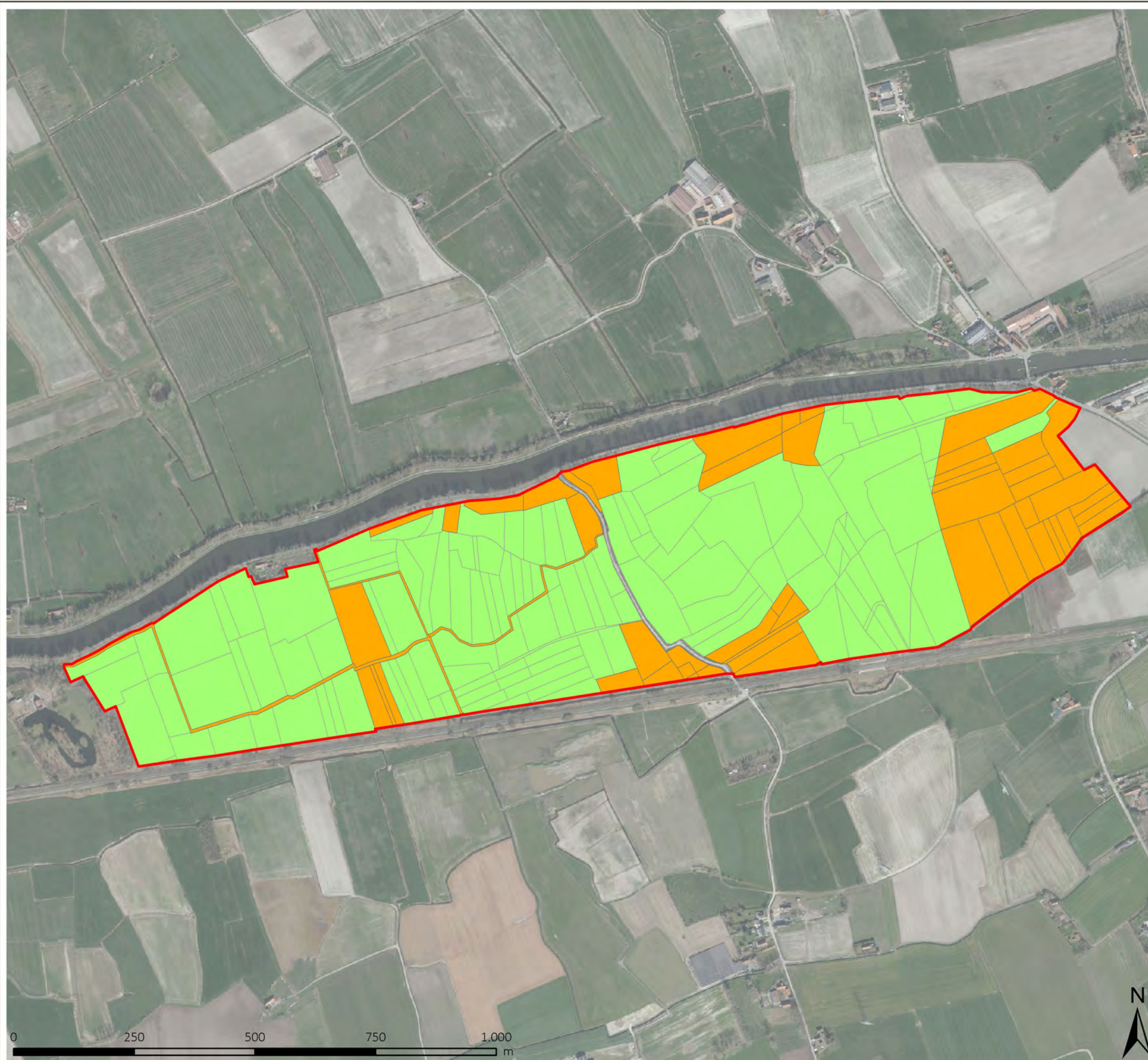
bron:
- GDI-Vlaanderen (Orthofoto's Vlaanderen, Winteropname (2015))
- Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP),
toestand 31/05/2017 (Dep. RWO, Ruimte Vlaanderen, 2017)

aangemaakt op: 20/09/2017

Kaart 9 Toestand eigendom
Deelgebied Kwetshage

Legende

-  Nog te verwerven
-  Eigendom Vlaamse Overheid
-  Perimeter projectgebied



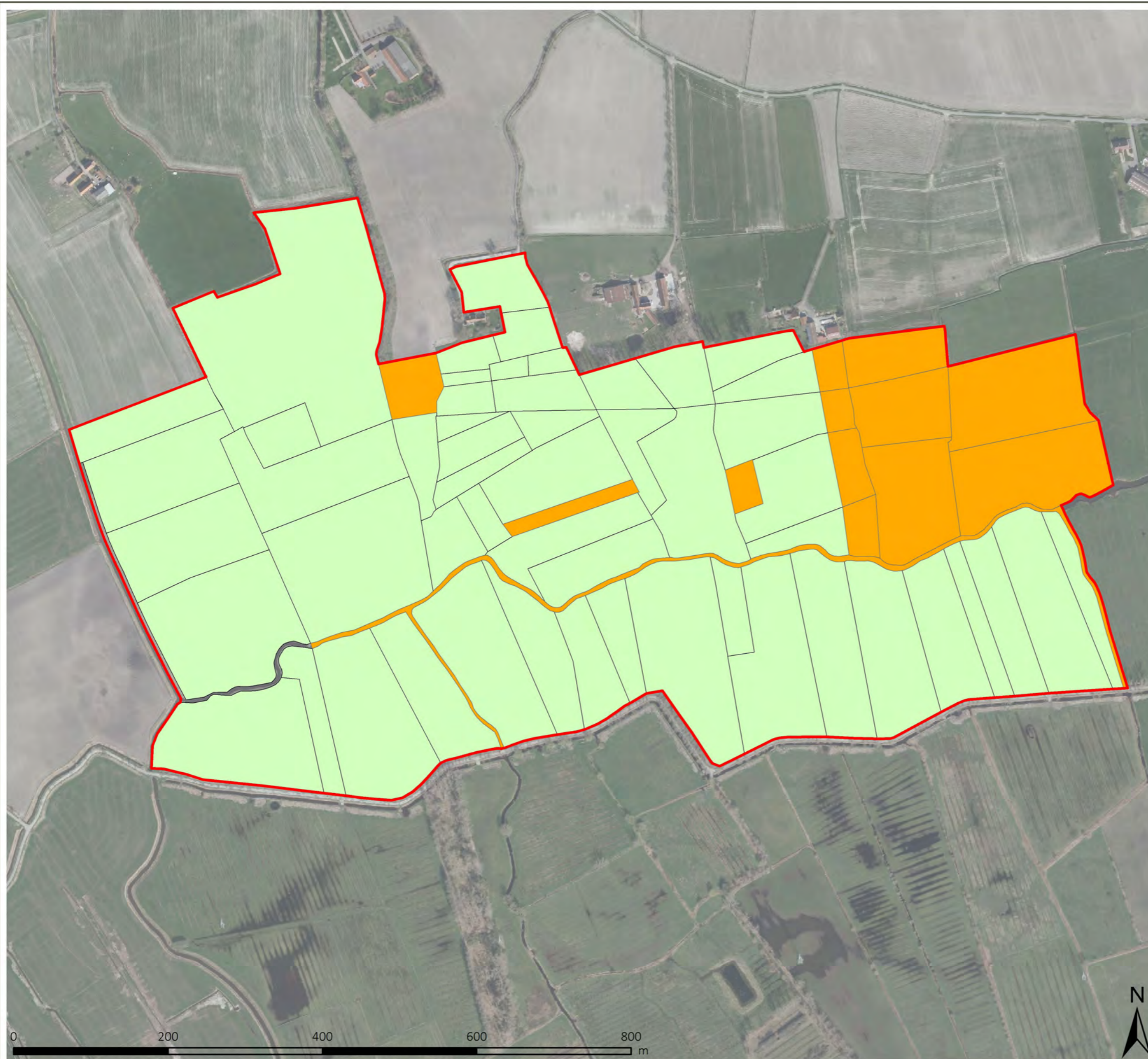
bron:
- GDI-Vlaanderen (Orthofoto's Vlaanderen, Winteropname (2015)
- Digitale kadastrale percelenplannen (CadMap),
toestand 01/01/2017, Algemene Administratie
van de Patrimoniumdocumentatie (Informatie Vlaanderen, 2017)

aangemaakt op: 20/09/2017

Kaart 10 Toestand eigendom
Deelgebied Meetkerkse Moeren

Legende

-  Eigendom Vlaamse Overheid
-  Geen eigendom Vlaamse Overheid
-  Perimeter projectgebied




bron:
- GDI-Vlaanderen (Orthofoto's Vlaanderen, Winteropname (2015))
- Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP),
toestand 31/05/2017 (Dep. RWO, Ruimte Vlaanderen, 2017)


aangemaakt op: 20/09/2017


Kaart 11: Landbouwgebruik
Deelgebied Kwetshage


Legende

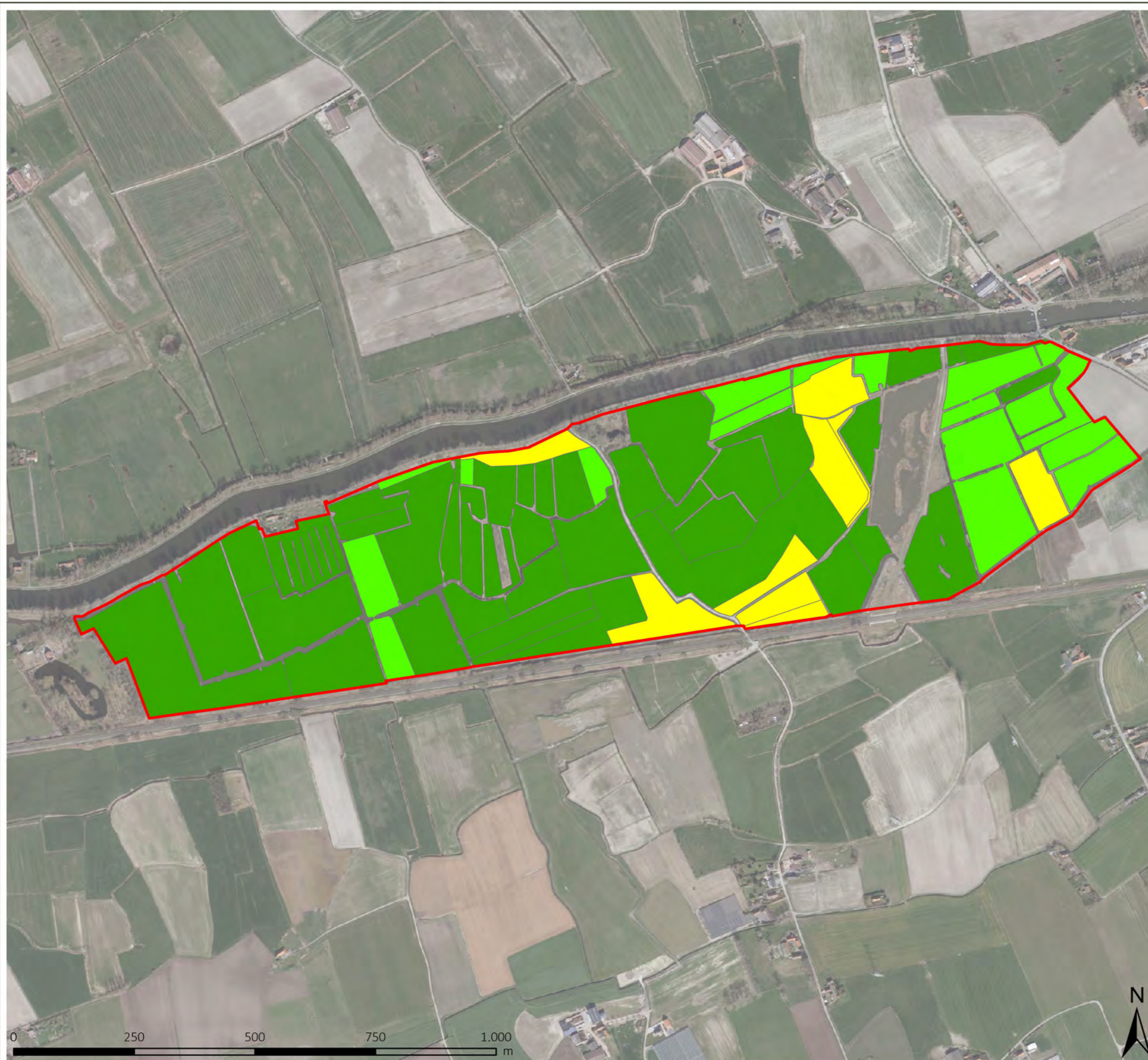
 Perimeter inrichtingsnota Kwetshage

Gronden in landbouwgebruik

 Regulier landbouwgebruik: weide

 Regulier landbouwgebruik: akker

 Natuurbeheer ANB







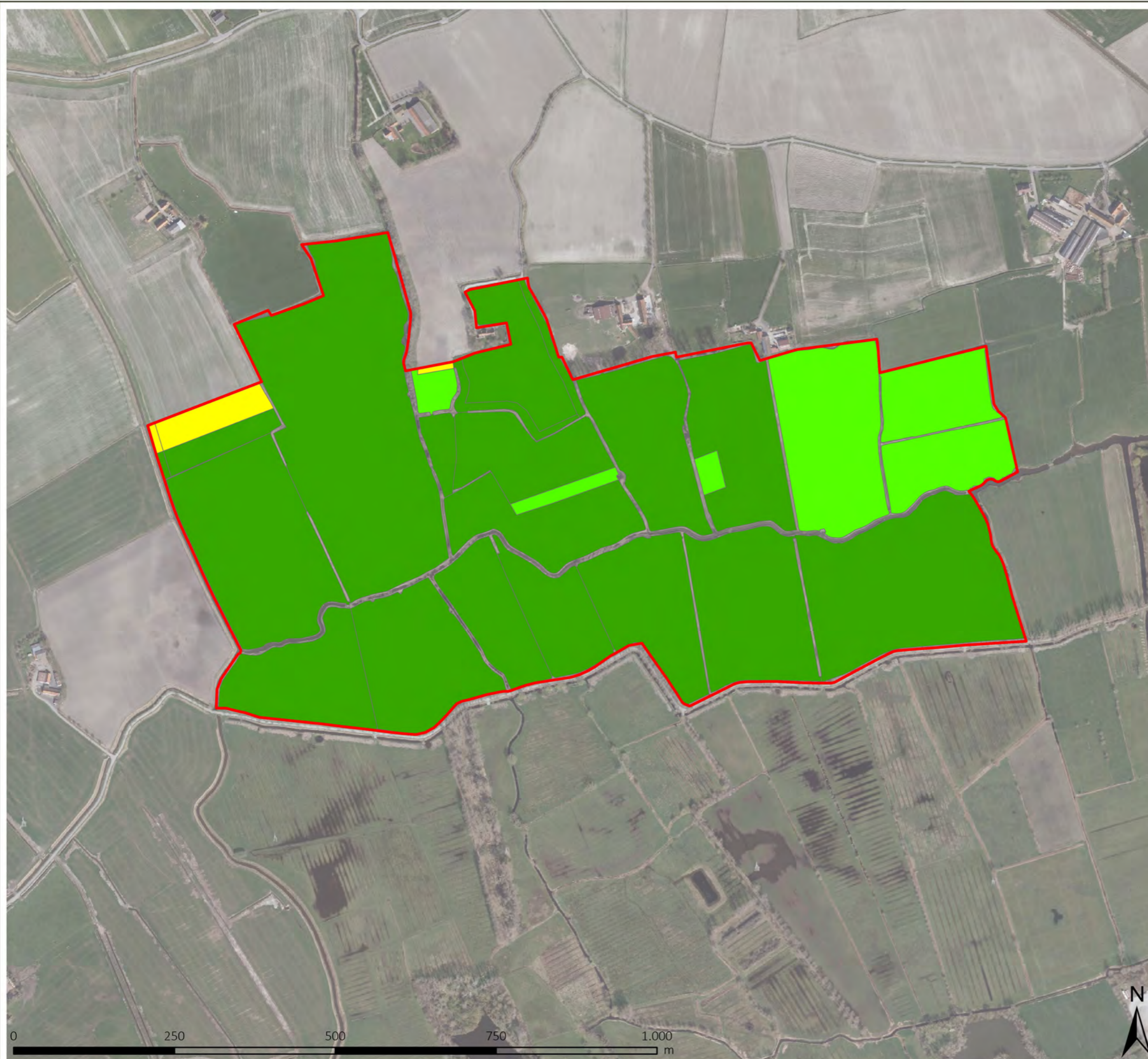
bron:
- GDI-Vlaanderen (Orthofoto's Vlaanderen, Winteropname 2015)

aangemaakt op: 20/09/2017

Kaart 12: Landbouwgebruik
Deelgebied Meetkerkse Moeren

Legende

-  Perimeter inrichtingsnota Kwetshage
-  Regulier landbouwgebruik: weide
-  Regulier landbouwgebruik: akker
-  Natuurbeheer ANB



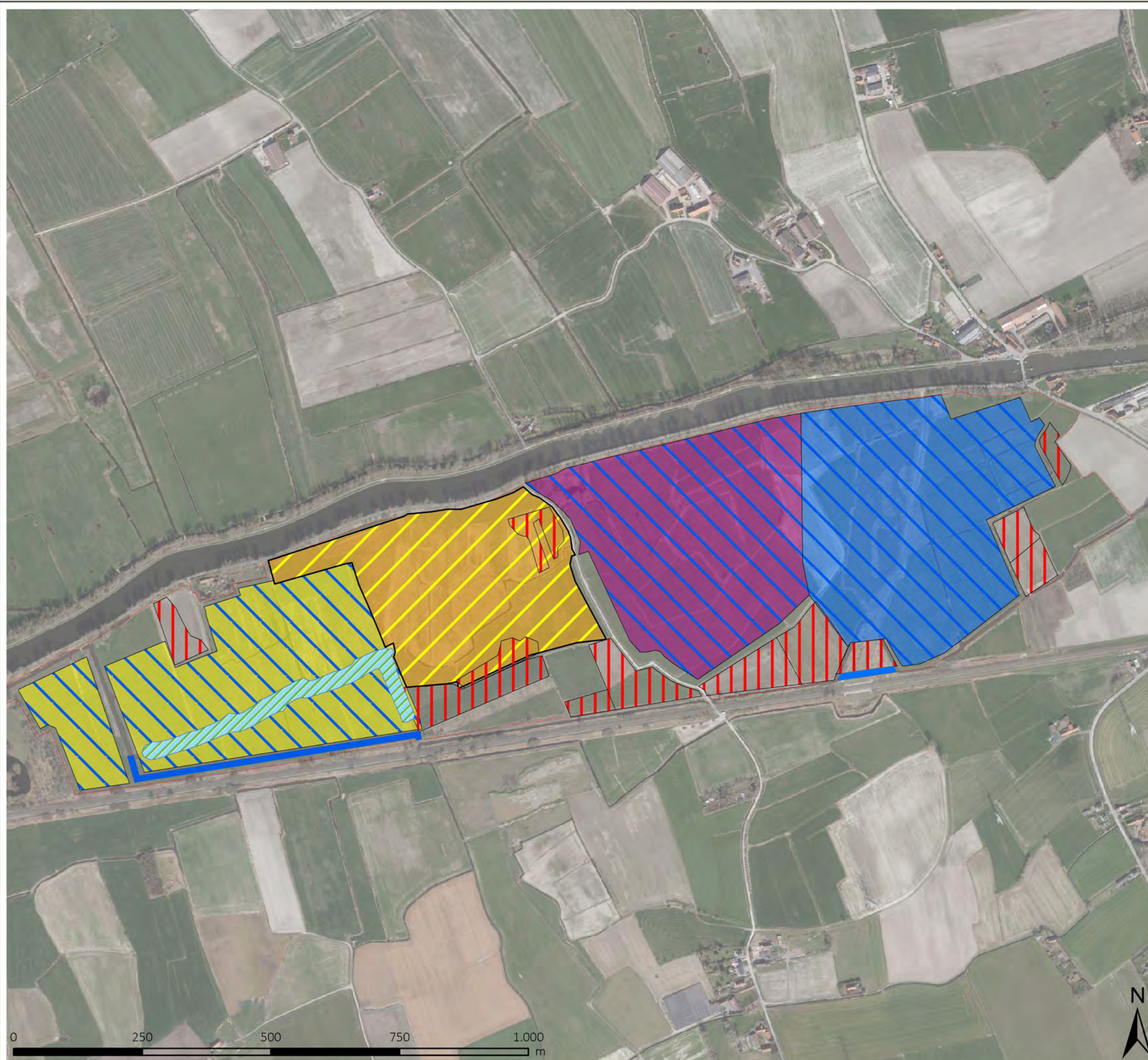
bron:
- GDI-Vlaanderen (Orthofoto's Vlaanderen, Winteropname 2015)

aangemaakt op: 20/09/2017

Kaart 13 Voorziene inrichtingsmaatregelen
Deelgebied Kwetshage

Legende

-  Inrichting van het oude Kwetshagezwin
-  Aanleg van nieuw Kwetshagezwin
-  Maatregelen buffercompensatie (grondwerken)
- Waterpeilverhoging - peilvakken**
- Winterpeil - zomerpeil m TAW**
-  175, 175
-  190, 175
-  210, 180
-  230, 200
-  Zone_voor_moerasontwikkeling
-  Zone_voor_optimalisatie_hooilanden_en_kleine_zeggenvegetaties
-  Perimeter projectgebied



bron:
- GDI-Vlaanderen (Orthofoto's Vlaanderen, Winteropname (2015))
- Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP),
toestand 31/05/2017 (Dep. RWO, Ruimte Vlaanderen, 2017)

aangemaakt op: 20/09/2017

Kaart 14 Voorziene inrichtingsmaatregelen
Deelgebied Meetkerkse Moeren

Legende

Maatregelen waterbeheer

- Aftakking Blauwzwin: nieuwe gracht
- Aftakking Blauwzwin: herprofilering bestaande gracht
- Oostelijke afwateringsgracht: herprofilering
- Nieuwe beheerde waterloop
- Afschaffen niet-geklasseerde beheerde waterloop

Hydrologische infrastructuur

- gronddam
- nieuwe stuw
- Afsnijden bestaande drainage
- Zone met effecten van waterpeilverhoging

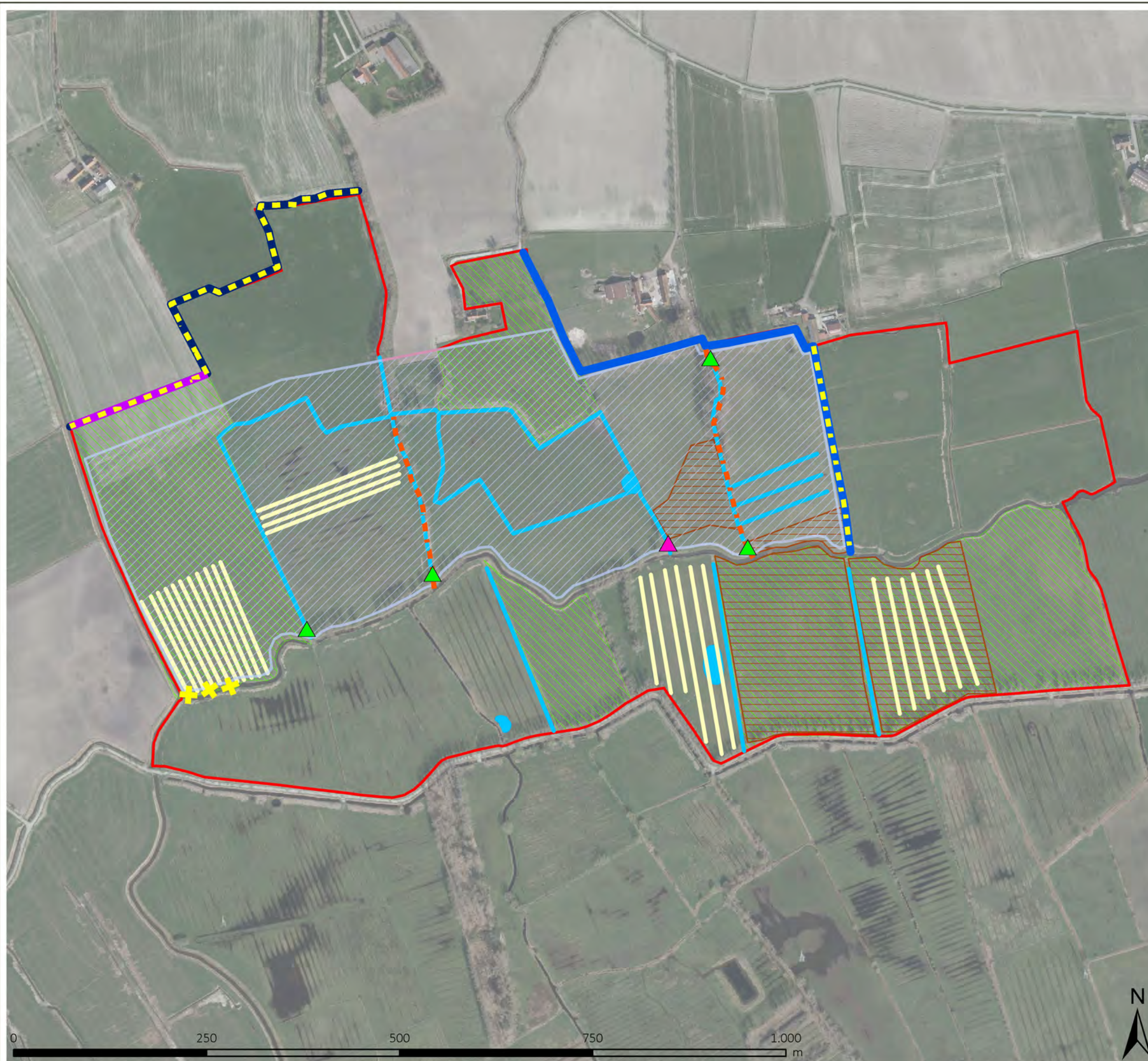
Grondwerken

- Uitgraven laantjes
- Herprofileren grachten
- Aanleg nieuwe poel
- Percelen met afgraven of plaggen

- Recente omzetting van akkerland naar grasland
- Perimeter projectgebied



bron:
- GDI-Vlaanderen (Orthofoto's Vlaanderen, Winteropname (2015))

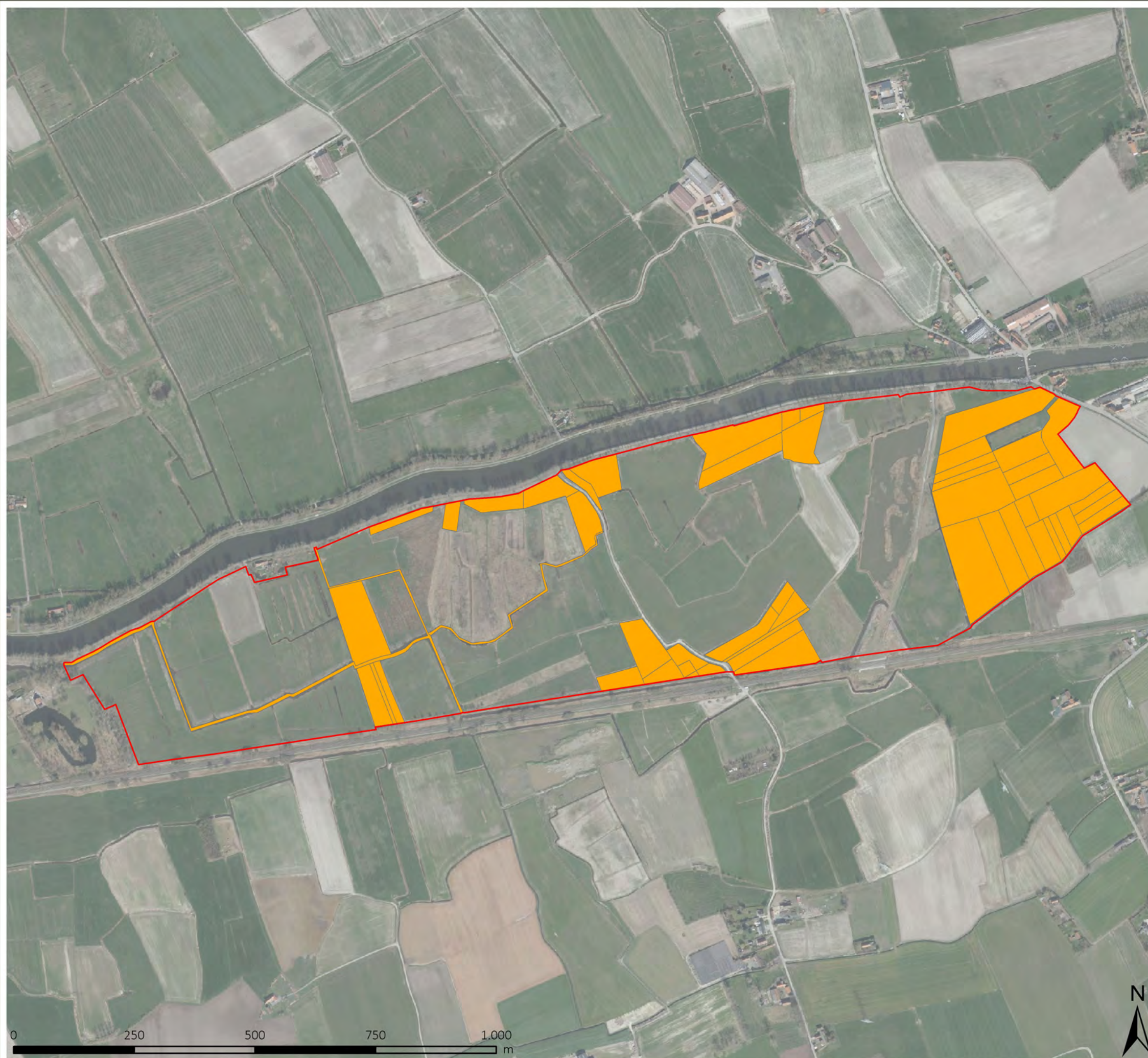
aangemaakt op: 04/04/2018



Kaart 15 Toepassingsgebied
'Inrichtingswerken uit kracht van wet'
Deelgebied Kwetshage

Legende

-  Kadastrale percelen: inrichtingswerken uit kracht van wet
-  Perimeter projectgebied





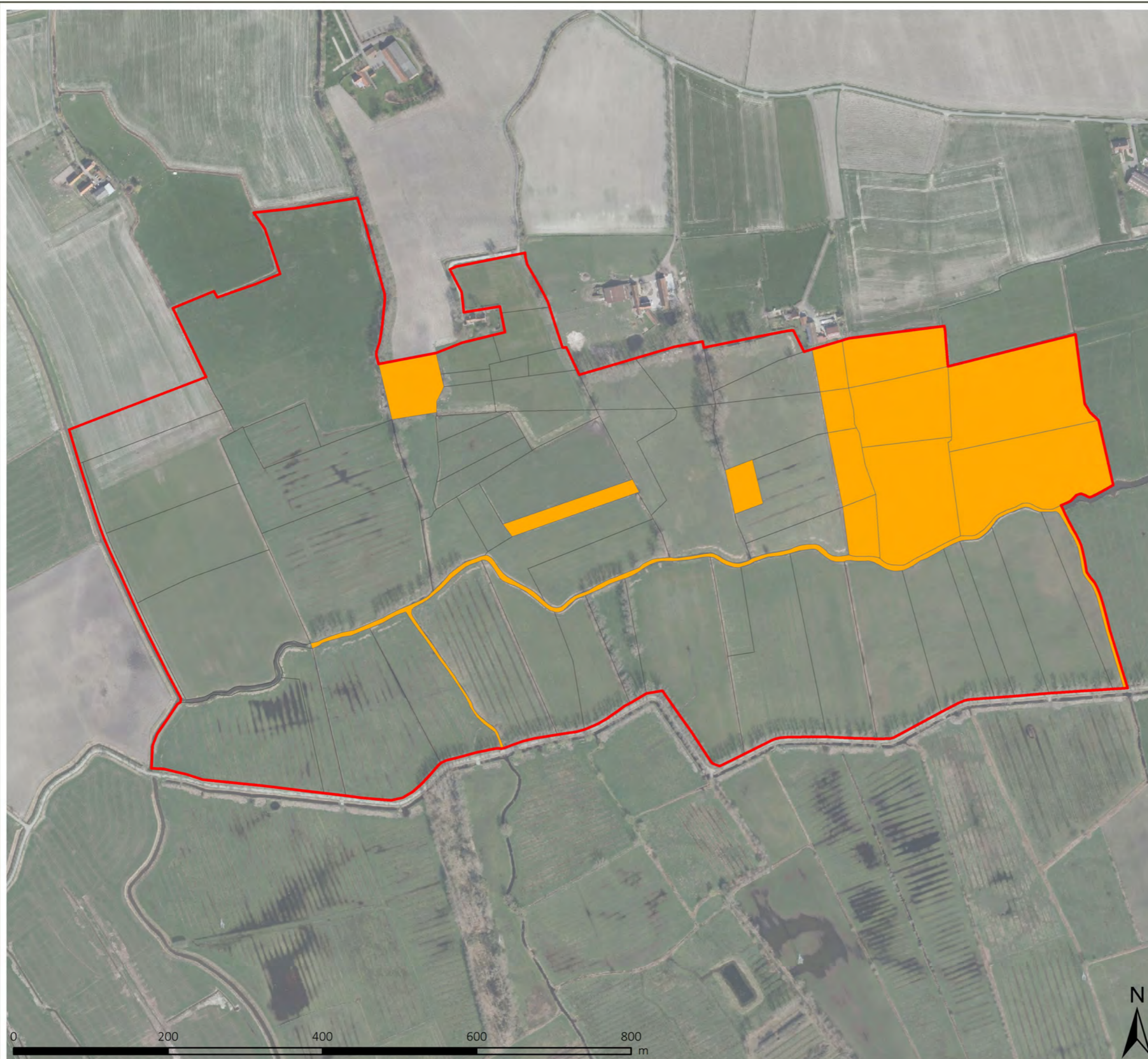
bron:
- GDI-Vlaanderen (Orthofoto's Vlaanderen, Winteropname (2015))
- Digitale kadastrale percelenplannen (CadMap),
toestand 01/01/2017, Algemene Administratie
van de Patrimoniumdocumentatie (Informatie Vlaanderen, 2017)

aangemaakt op: 20/09/2017

Kaart 16 Toepassingsgebied
'Inrichtingswerken uit kracht van wet'
Deelgebied Meetkerkse Moeren

Legende

-  Perimeter projectgebied
-  Kadastrale percelen inrichtingswerken uit kracht van wet






bron:
- GDI-Vlaanderen (Orthofoto's Vlaanderen, Winteropname (2015))
- Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP),
toestand 31/05/2017 (Dep. RWO, Ruimte Vlaanderen, 2017)

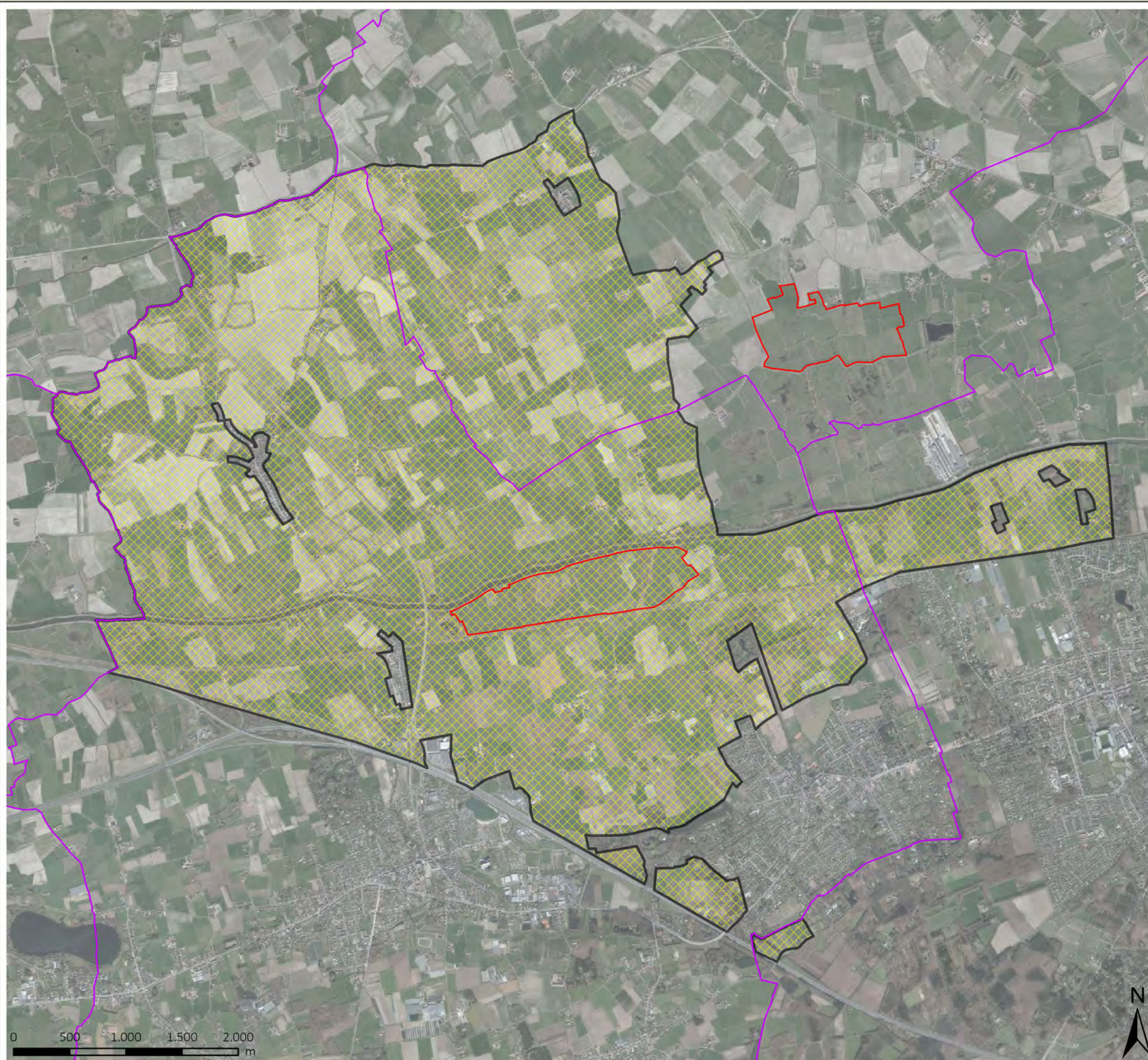
aangemaakt op: 20/09/2017

Kaart 17

Gebied voor gebruiksruil

Legende

-  Gebied voor gebruiksruil
-  Perimeter projectgebied
-  Gemeentegrens







bron:
- GDI-Vlaanderen (Orthofoto's Vlaanderen, Winteropname (2015)
- Vectoriële versie van het Voorlopig
referentiebestand gemeentegrenzen, GDI-Vlaanderen,
toestand 22/)

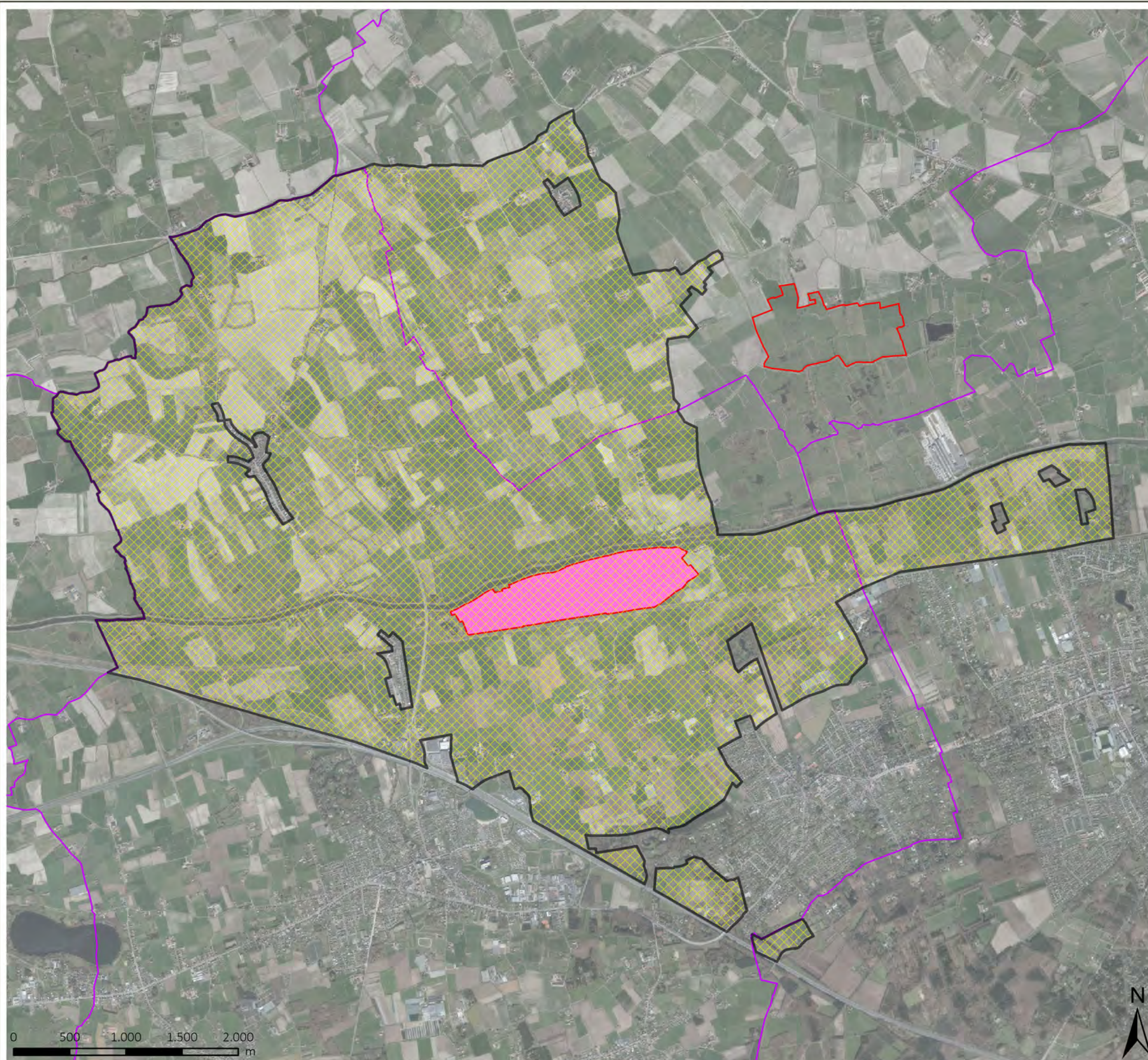
aangemaakt op: 20/09/2017

Kaart 18

Gebied voor herverkaveling
uit kracht van wet

Legende

-  Gebied voor herverkaveling uit kracht van wet
-  Perimeter projectgebied
-  Eigendom Vlaamse Overheid na herverkaveling
-  Gemeentegrens



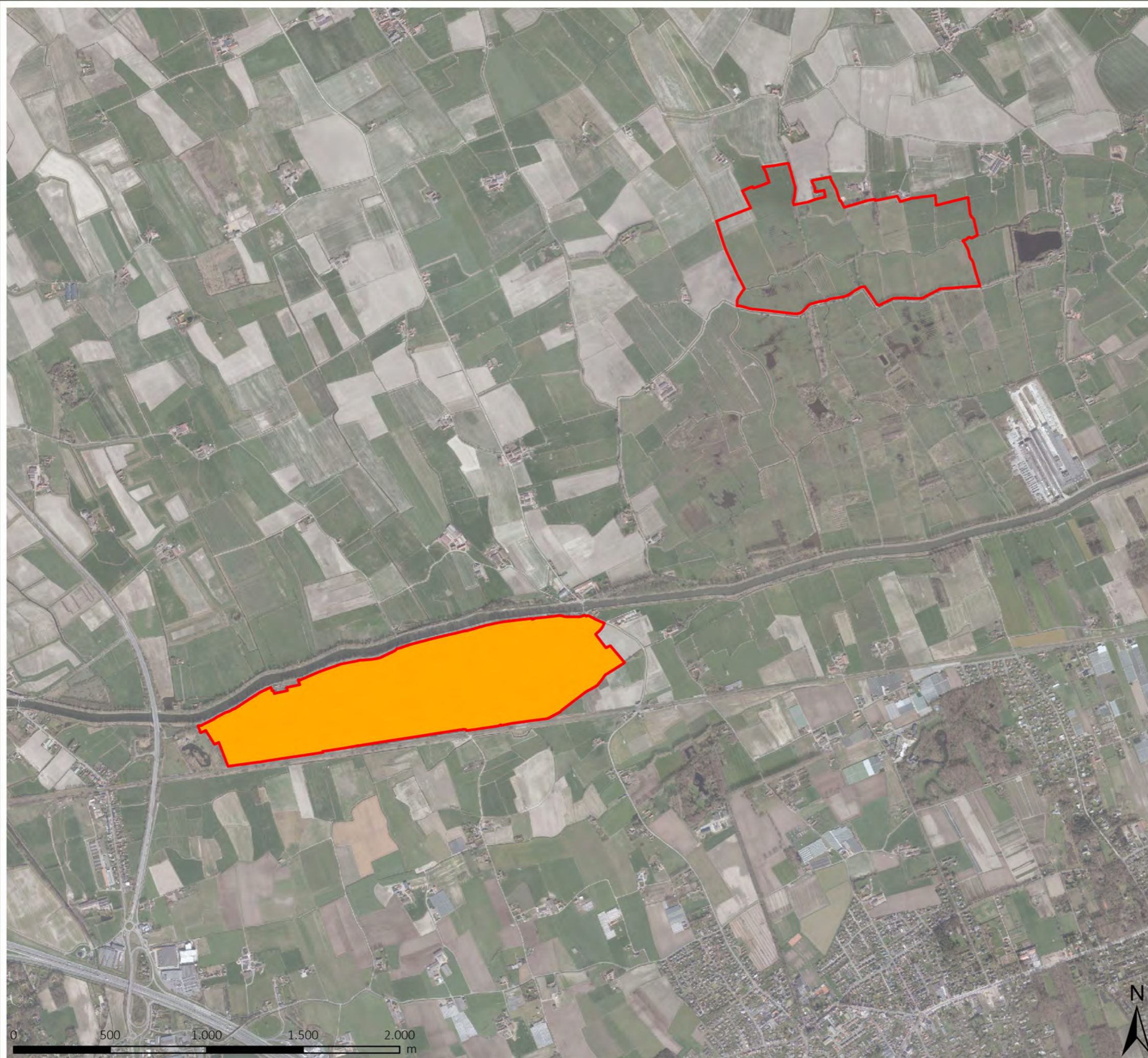
bron:
- GDI-Vlaanderen (Orthofoto's Vlaanderen, Winteropname (2015)
- Vectoriële versie van het Voorlopig
referentiebestand gemeentegrenzen, GDI-Vlaanderen,
toestand 22/)

aangemaakt op: 20/09/2017

Kaart 19 : Zone voor potentiële onteigening

Legende

- Perimeter projectgebied
- Kwetshage: zone voor potentiële onteigening



bron:
- GDI-Vlaanderen (Orthofoto's Vlaanderen, Winteropname 2015)

aangemaakt op: 20/09/2017

