



Vlaanderen
is open ruimte

LANDBOUWEFFECTENRAPPORT

Balgerhoeke - Eeklo

Algemeen rapport

Regio West - 2023

LER Balgerhoeke - Eeklo

COLOFON

Uitvoerder:

Vlaamse Landmaatschappij
VAC Gent
Koningin Maria Hendrikaplein 70
9000 Gent
+32 9 244 85 00
info@vlm.be
Contact: Joséphine Van Acker

Opdrachtgever:

provincie Oost-Vlaanderen
Gouvernementstraat 1
9000 Gent
+32 9 267 80 00
info@oost-vlaanderen.be

Redactie:

Het 'Landbouweffectenrapport Balgerhoeke' is opgemaakt door volgend projectteam:

Nel Ghyselincx, projectleiding
Chris Boef, deskundige grondzaken
Ludo Naessens, specialist landbouw
Joséphine Van Acker, specialist landbouw

nel.ghyselincx@vlm.be
chris.boef@vlm.be
ludo.naessens@vlm.be
josephine.vanacker@vlm.be

Coverfoto: Balgerhoeke, VLM Fotoarchief, 2023

Datum Rapport: oktober 2023

Status/Revisie: definitief

INHOUDSTABEL

1	Inleiding	6
1.1	Kader en doel van het LER	6
1.2	Situering van het studiegebied	7
1.2.1	Industrieterrein	8
1.2.2	Ontsluitingsscenario Oost	9
1.2.3	Ontsluitingsscenario Zuid	9
1.2.4	Ontsluitingsscenario West	10
1.3	Methodiek en gegevens	11
2	Juridisch en beleidskader	13
2.1	Landbouwbeleid	13
2.2	Ruimtelijke ordening	14
2.3	Maatregelen ter bescherming van natuur en landschap	14
2.4	Maatregelen ter bescherming van bodem en water	14
3	Beschrijving van de perceelskenmerken in het gebied	16
3.1	Bodemgeschiktheid	16
3.2	Bodemgebruik	17
3.3	Perceelsgrootte	17
3.4	Bedrijfszetel en landbouweconomische huiskavel	18
3.5	Eigendomssituatie	19
3.6	Perceelseigenschappen	20
4	Beschrijving van de gebruikers in het gebied	22
4.1	Bedrijfstypologie	22
4.2	Bedrijfsdynamiek	23
4.2.1	Gemiddelde bedrijfsoppervlakte	23
4.2.2	Economische bedrijfsomvang	23
4.2.3	Inkomen uit land- en tuinbouw	24
4.2.4	Leeftijd van de bedrijfsleiders en opvolging	25
4.2.5	Verleden en toekomstplannen van de bedrijven	26
4.2.6	Landbouwverbreding, nevenactiviteiten en projecten	28
4.3	Grondgebondenheid	29
4.3.1	Balans van de betalingsrechten	29
4.3.2	Ruwvoederbalans	29
4.3.3	Mestbalans	30
4.3.4	Totale grondbalans en gevolgen	31
5	Effectenbeschrijving	33
5.1	Bedrijventerrein	33
5.1.1	Effecten op het landbouwareaal	33
5.1.2	Verlies aan economische meerwaarde	35
5.1.3	Verlies aan werkgelegenheid	36
5.1.4	Remediërende maatregelen voor het verlies aan areaal	37
5.2	Ontsluitingsscenario's	37
5.2.1	Effecten op het landbouwareaal	38
5.2.2	Effecten op de bereikbaarheid van de landbouwpercelen en de landbouwbedrijven	42
5.2.3	Effecten op bedrijfsniveau	45
5.2.4	Andere effecten en opmerkingen	46
5.2.5	Voorkeur voor een ontsluitingsscenario	47
5.3	Opportunities en samenwerkingen	49
6	Conclusie.....	50
7	Literatuurlijst	52
8	Kaartmateriaal	54
9	Bijlagen	55

Lijst van Tabellen

Tabel 1: Aantal betrokken en bevroegde landbouwers	12
Tabel 2: Overzicht landbouwgebruik in het studiegebied.....	16
Tabel 3: Eigenschappen van de percelen in het studiegebied	20
Tabel 4: Gegevens bedrijfstypes en oppervlakte in het studiegebied (uitgedrukt in aantallen en in %)	22
Tabel 5: Gegevens omvang van de bedrijfsoppervlakte (uitgedrukt in aantallen en in %) en oppervlakte in het studiegebied	23
Tabel 6: Bedrijfsomvang en oppervlakte in studiegebied (uitgedrukt in aantallen en in %)	24
Tabel 7: Inbreng van het gezinsinkomen van de landbouwbedrijven in hoofdberoep.....	25
Tabel 8: Gegevens leeftijd bedrijfsleiders (uitgedrukt in aantallen en in %) en oppervlakte gebruik	26
Tabel 9: Aantal bedrijven met verschuivingen in teelten of dieren in het verleden en naar de toekomst toe....	27
Tabel 10: Aantal en % landbouwbedrijven die investering doorvoerden op het landbouwbedrijf in het verleden of naar de toekomst toe.....	28
Tabel 11: Overzicht van de balans van de betalingsrechten van de bedrijven in het studiegebied	29
Tabel 12: Aantal bedrijven volgens klassen van berekende ruwvoederbalans.....	30
Tabel 13: Aantal bedrijven volgens klassen van berekende mestbalans	30
Tabel 14: Totale grondgebondenheid in het studiegebied	31
Tabel 15: Gevolgen met betrekking tot het inkomen van het bedrijf door het project	31
Tabel 16: Gevolgen voor de bedrijfsuitbating door het project.....	32
Tabel 17: Verlies aan landbouwareaal en aantal betrokken landbouwbedrijven en percelen in de maximale perimeter van het bedrijventerrein.	33
Tabel 18: Aantal bedrijven volgens klassen absolute inbreng	34
Tabel 19: Aantal bedrijven volgens klassen relatieve inbreng	34
Tabel 20: Totale oppervlakte van de restpercelen buiten de maximale perimeter van het industrieterrein en % oppervlakteverlies voor de landbouwers t.o.v. de totale oppervlakte van de oorspronkelijke percelen	35
Tabel 21: Verlies aan landbouwareaal en aantal betrokken landbouwbedrijven en percelen voor de 3 ontsluitingsscenario's.....	38
Tabel 22: Het aantal betrokken landbouwbedrijven ingedeeld in klassen van het absoluut oppervlakteverlies.	39
Tabel 23: Het aantal betrokken landbouwbedrijven ingedeeld in klassen van relatief oppervlakteverlies	40
Tabel 24: Het aantal betrokken landbouwbedrijven opgedeeld in klassen volgens de productieomvang en het relatief oppervlakteverlies voor scenario Oost	41
Tabel 25: Het aantal betrokken landbouwbedrijven opgedeeld in klassen volgens de productieomvang en het relatief oppervlakteverlies voor scenario Zuid	41
Tabel 26: Het aantal betrokken landbouwbedrijven opgedeeld in klassen volgens de productieomvang en het relatief oppervlakteverlies voor scenario West	41
Tabel 27: Bereikbaarheid van de initiële percelen	43
Tabel 28: Aantal doorsneden percelen en overlapt percelen per scenario	44
Tabel 29: Bereikbaarheid van de restpercelen.....	45
Tabel 30: Bedrijfsvoering komt in het gedrang en aanpassing toekomstplannen van betrokken bedrijven per scenario	46
Tabel 31: Overzicht van de 3 ontsluitingsscenario's en de effecten	48

Lijst van figuren

Figuur 1: Locatie en grens van het plangebied.....	8
Figuur 2: Schets van het plangebied met industrieterrein en 3 mogelijke ontsluitingsscenario's	8
Figuur 3: Ontsluitingsscenario Oost	9
Figuur 4: Ontsluitingsscenario Zuid	10
Figuur 5: Ontsluitingsscenario West.....	10
Figuur 6: Bodemgebruik in het projectgebied uitgedrukt in percentage (bron: perceelgegevens 2022 Dep. L&V).	17
Figuur 7: Locatie van de bedrijfszetels	19
Figuur 8: Eigendomssituatie in het studiegebied	20
Figuur 9: Verdeling van de inkomensvorming in het studiegebied. Bron: enquête 2023 en eigen berekeningen	25
Figuur 10: Grafische voorstelling van de opbouw van de standaardverdiencapaciteit (Departement Landbouw en Visserij, 2023c).....	36

Lijst van kaarten

- Kaart 1: Situering studiegebied en landbouwgebruik
- Kaart 2: Juridische randvoorwaarden Gewestplanbestemming RUP
- Kaart 3: Perceelskenmerken bodemgeschiktheid
- Kaart 4: Perceelskenmerken bodemgebruik
- Kaart 5: Gebruikerskenmerken bedrijfstype
- Kaart 6: Gebruikerskenmerken economische bedrijfsomvang
- Kaart 7: Doorsnijding of overlapping per scenario

1 INLEIDING

1.1 KADER EN DOEL VAN HET LER

In het stedelijk gebied van Eeklo is er nood aan ruimte voor (regionale) bedrijvigheid. De provincie Oost-Vlaanderen plant samen met de stad Eeklo en Veneco een **regionaal bedrijventerrein in Balgerhoeke te Eeklo**. Het doel is om een duurzaam bedrijventerrein te realiseren met als bijkomende functie een **energiehubt of EHUBt**. Een EHUBt is een plaats waar verschillende soorten energie-infrastructuren samenkomen. De energie wordt op die plek verzameld, opgeslagen en omgevormd. Deze wordt vervolgens geleverd aan het bedrijventerrein zelf, de omliggende buurt en het net (provincie Oost-Vlaanderen, 2023a).

Om dit te realiseren is er een **Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) 'EHUBt Balgerhoeke' te Eeklo** opgemaakt. Het PRUP wil een langetermijnvisie verankeren voor het bedrijventerrein met als horizon 2050, het tijdstip waarop Eeklo en de provincie Oost-Vlaanderen klimaatneutraal willen zijn. Deze ambitie is belangrijk voor de rechtvaardiging om open ruimte voor bedrijvigheid aan te snijden en is een voorbeeld van meervoudig ruimtegebruik. Dat is één van de ruimtelijke principes van het beleidsplan Ruimte van de provincie Oost-Vlaanderen (provincie Oost-Vlaanderen, 2023b).

Het PRUP is in het verleden tot tweemaal toe geschorst door de Raad van State. De laatste schorsing gebeurde op 11 februari 2014. De raad oordeelde dat de flankerende en milderende maatregelen voor de getroffen landbouwers in het gebied onvoldoende waren gegarandeerd (provincie Oost-Vlaanderen, 2023b). In 2019 besliste de deputatie van de provincie om een nieuw PRUP op te maken. Het provinciebestuur is van mening dat de in de vorige planprocessen aangehaalde argumentatie behouden kan blijven, zowel naar realisatie van de taakstelling als naar keuze van de locatie voor het nieuwe regionale bedrijventerrein. De uitgangspunten van het oorspronkelijke plan als regionaal bedrijventerrein worden behouden en wordt uitgebreid met de doelstellingen als Energy hub en duurzaam bedrijventerrein. Planmatig worden maatregelen ingeschreven om de impact op de agrarische bedrijfsvoering te beperken. De deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen keurde de nieuwe startnota goed op 22 december 2022 (provincie Oost-Vlaanderen, 2022).

Het **plangebied** (= de plangrens van het definitieve PRUP) is het gebied waarbinnen de eigenlijke bestemmingswijziging(en) wordt voorzien (provincie Oost-Vlaanderen, 2022). Binnen het plangebied is er een **maximale perimeter** vastgelegd waarbinnen het nieuw bedrijventerrein moet komen. Verder zijn er ook **3 mogelijke scenario's** om het bedrijventerrein te ontsluiten. Door de aanleg van het regionaal bedrijventerrein worden er landbouwpercelen ingenomen en dient de weginfrastructuur te worden gewijzigd wat een invloed heeft op het landbouwgebruik.

Om de impact van dit initiatief op de landbouwbedrijven in kaart te brengen, vraagt de provincie Oost-Vlaanderen aan de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) om een **landbouweffectenrapport (LER)** op te maken. Het **doel van het LER** is om onderstaande vragen te onderzoeken:

1. Wat is het effect op de landbouwsector en op de betrokken bedrijven bij verlies van de gronden ten gevolge van de realisatie van het regionaal bedrijventerrein?
2. Wat is het effect van de 3 mogelijke mobiliteitsscenario's om het bedrijventerrein te ontsluiten op de betrokken landbouwbedrijven?

Verder worden de landbouwers bevraagd naar eventuele remediërende maatregelen.

De bevindingen uit het LER kunnen dienen als input voor het te kiezen mobiliteitsscenario. In mei 2022 werd er reeds een desktop landbouwanalyse gemaakt door de provincie Oost-Vlaanderen voor het plangebied.

Bijkomend worden in 2023 bij de opmaak van het LER de getroffen landbouwers gehoord en verder geïnformeerd over het project.

De algemene doelstellingen van een LER zijn:

- Informatie verschaffen aan de landbouwers over het project;
- In kaart brengen van het effect op landbouw, op sector -en bedrijfsniveau;
- Een overzicht geven van de gevraagde remediërende maatregelen van de betrokken landbouwers;
- Dienen als informatiebron bij de verdere realisatie van het project.

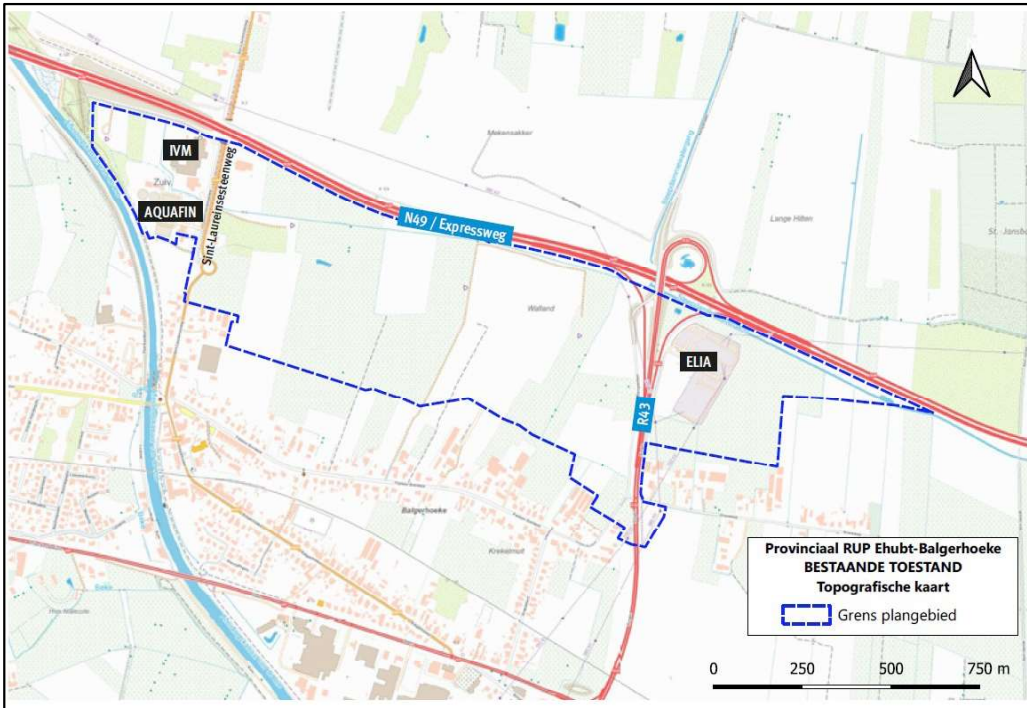
1.2 SITUERING VAN HET STUDIEGEBIED

Het **plangebied** situeert zich op grondgebied van de stad Eeklo. Eeklo is gelegen in de provincie Oost-Vlaanderen en heeft 22.140 inwoners in 2023 (Agentschap Binnenlands Bestuur, 2023).

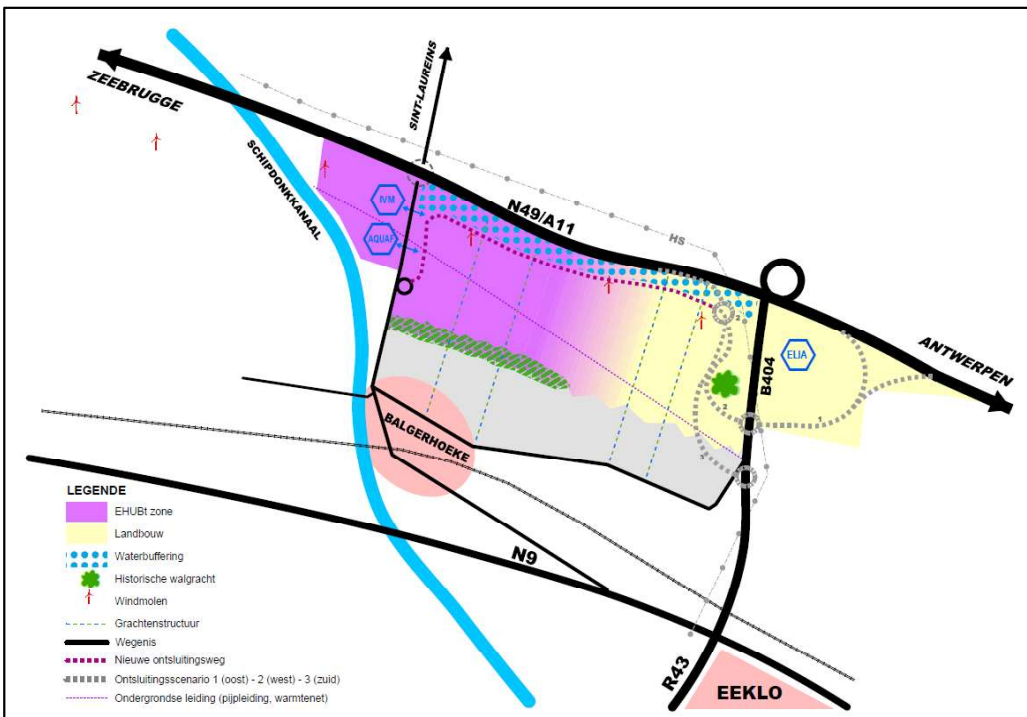
Het plangebied ligt ten noordwesten van de stedelijke kern, in de hoek tussen het Schipdonkkanaal en de N49/A11. Het is gelegen tussen de woonkern van Balgerhoek, de N49/A11 en rond de Sint-Laureinsesteenweg en de R43. Het schipdonkkanaal begrenst het te onderzoeken plangebied deels aan de westzijde. Ten westen in het plangebied aan de N455 Sint-Laureinsesteenweg situeert de afval-energiecentrale van Eeklo en de RWZI. Het plangebied wordt langs de oostelijke zijde doorkruist door de R43, de ring om Eeklo/B404, die een aansluitingspunt met de N49/A11 heeft. Ook een deel van het agrarisch gebied ten oosten van de B404 en de hoogspannings- en transformatorpost van Elia wordt mee opgenomen in het plangebied (provincie Oost-Vlaanderen, 2022).

Het **plangebied** (plangrens van het definitieve PRUP) is het gebied waarbinnen de eigenlijke bestemmingswijziging(en) wordt voorzien en is in totaal **ongeveer 95 ha groot**. Binnen het plangebied is er een maximale perimeter vastgelegd waarbinnen het nieuw bedrijventerrein moet komen en zijn er drie voorstellen/scenario's opgemaakt om het industrieterrein en de B404 te ontsluiten. De maximale oppervlakte van het industrieterrein is **46.5 ha**. De onderstaande Figuur 1 toont de locatie van het plangebied (provincie Oost-Vlaanderen, 2023a). Figuur 2 is een samenvattende schets en geeft een overzicht van het plangebied met de industriezone en de 3 mogelijke ontsluitingsscenario's (provincie Oost-Vlaanderen, 2023a).

De Kaart 1 in bijlage toont de geregistreerde landbouwpercelen binnen het plangebied die betrokken zijn bij enerzijds de inrichting van het industrieterrein of anderzijds door de 3 voorgestelde ontsluitingsscenario's. Verder in het rapport worden deze percelen die betrokken zijn bij de inrichting van het industrieterrein (maximale perimeter) en de 3 voorgestelde ontsluitingsscenario's samen ook '**het studiegebied**' genoemd.



Figuur 1: Locatie en grens van het plangebied



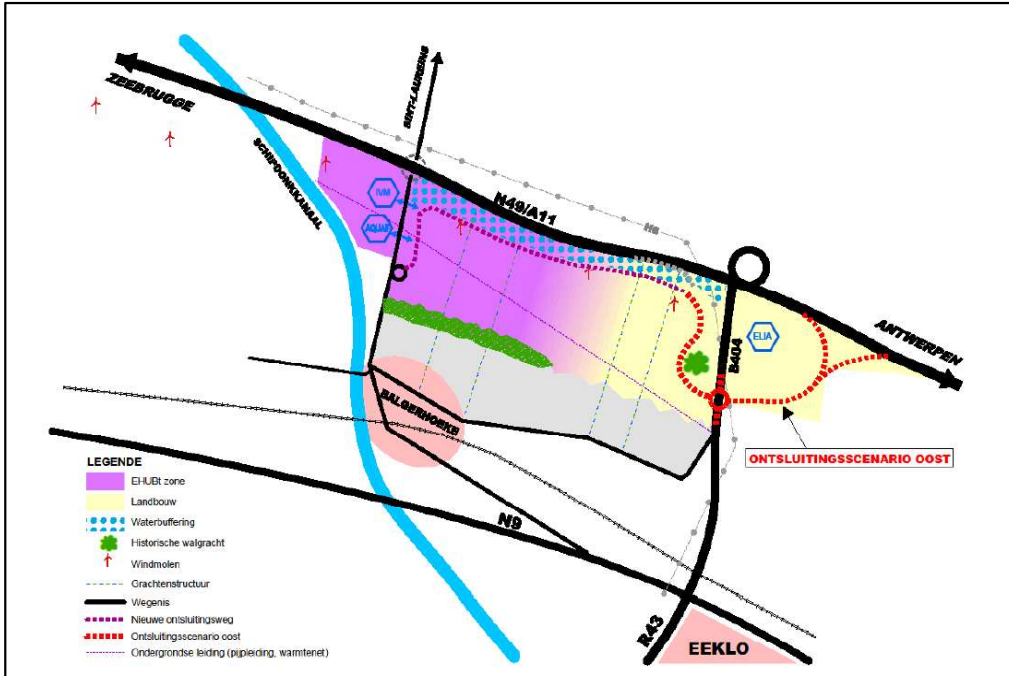
Figuur 2: Schets van het plangebied met industrieterrein en 3 mogelijke ontsluitingsscenario's

1.2.1 Industrieterrein

Het nieuw, regionaal bedrijventerrein zal ingericht worden in Balgerhoeke te Eeklo en zal aansluiten bij de site van de IVM-afvalenergiecentrale en het Aquafin-waterzuiveringsstation langs de Sint-Laureinssteenweg. De grootte van het nieuw bedrijventerrein ligt nu nog niet vast. Daarom werd er voor de analyses gewerkt met een **ruime, maximale perimeter** waarbinnen de inrichting kan gebeuren. Er zal een ontsluitingsweg worden aangelegd tussen de Sint-Laureinssteenweg en de R43.

1.2.2 Ontsluitingsscenario Oost

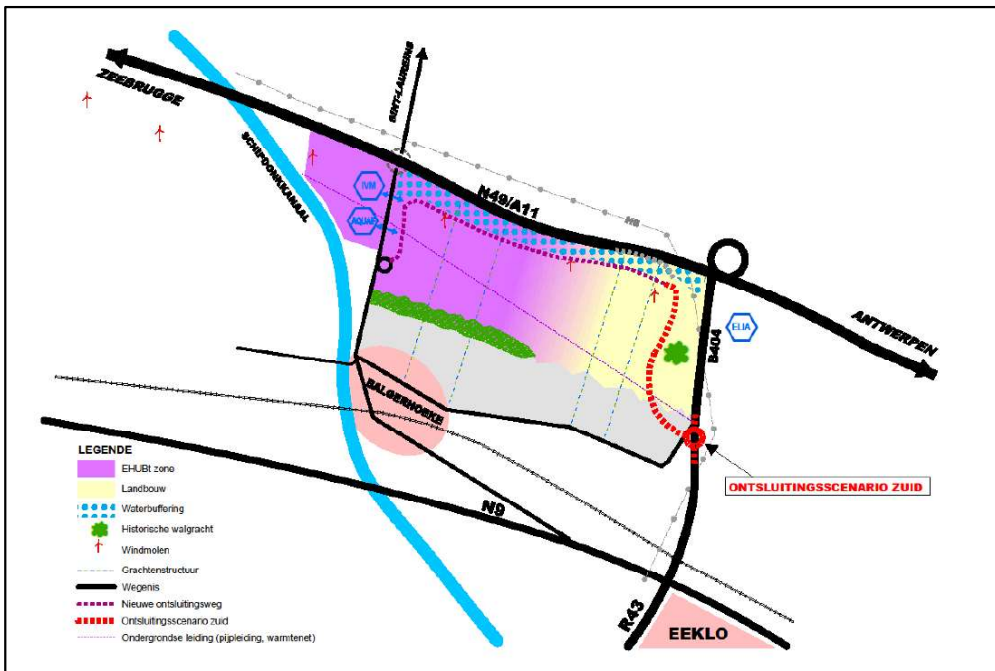
Deze aansluiting wikkelt zich af ten oosten van de B404. De herinrichting lijkt meer op een klassiek op- en afrittencomplex. De combinatie van de aansluiting met de afrit vanuit Zeebrugge is verkeerstechnisch infrastructureel minder complex. Aansluiting gebeurt via 1 groot leesbaar kruispunt of rotonde met vier armen (provincie Oost-Vlaanderen, 2022).



Figuur 3: Ontsluitingsscenario Oost

1.2.3 Ontsluitingsscenario Zuid

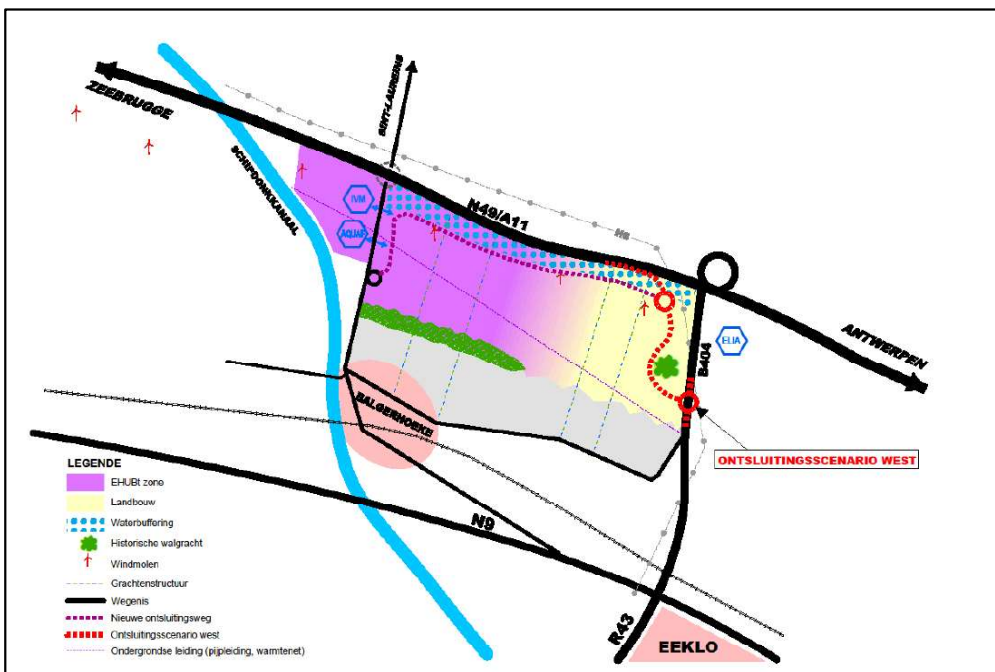
Binnen dit voorstel ligt de aansluiting op de B404 in het zuiden van het plangebied. De ontsluitingsweg zal aantakken op de B404 via een rotonde ter hoogte van de Vrouwestraat. De Vrouwestraat zal niet meer aantakken op de B404. Een aanpassing van de afrit komende uit Zeebrugge is noodzakelijk, maar er is meer afstand tot de rotonde. Dit is een scenario met een drietaksrotonde. De rotonde wordt hierbij asymmetrisch belast (provincie Oost-Vlaanderen, 2022).



Figuur 4: Ontsluitingsscenario Zuid

1.2.4 Ontsluitingsscenario West

Binnen dit voorstel gebeurt de aansluiting volledig ten westen van de B404 met rotondes of een lichtengeregeld kruispunt. De combinatie van de aansluiting met de afrit vanuit Zeebrugge is verkeerstechnisch niet evident. Het knooppunt kent een asymmetrische belasting. Aanpassingen aan de afrit voor het verkeer vanuit Zeebrugge zijn noodzakelijk (provincie Oost-Vlaanderen, 2022).



Figuur 5: Ontsluitingsscenario West

1.3 METHODIEK EN GEGEVENS

De basis van deze studie is gevormd door gegevens die via de verzamelaanvraag van het Departement Landbouw en Visserij aan de Vlaamse Landmaatschappij in het kader van het meststoffendecreet worden aangegeven, aangevuld met gegevens uit de landbouwlandbouwenquête waar de landbouwers op vrijwillige basis aan hebben meegewerkt.

De gegevens die voor dit LER gebruikt werden:

- **Perceelsgegevens:** de registratie van de gebruikspcelen voor het productiejaar 2022;
- **Bedrijfsgegevens:** de mestbankaangifte van de diergegevens voor het productiejaar 2020-2021;
- **Landbouwenquêtes:** afgenomen in juli 2023;
- **Shapefiles:** de provincie Oost-Vlaanderen leverde de perimeters aan van het plangebied, de maximale contour van het industrieterrein en de 3 ontsluitingsscenario's.

Binnen de perimeter van het **plangebied** zijn er in totaal 45 landbouwpercelen gelegen met een totale oppervlakte van 66.1 hectare. Deze percelen worden door 18 verschillende landbouwers gebruikt. Het gaat om de hoofdgebruikers die **eigenaar of pachter** zijn van de percelen. Binnen het plangebied zijn er 3 landbouwers die momenteel geen effect hebben op hun percelen enerzijds door de inrichting van het industrieterrein of anderzijds door de 3 ontsluitingsscenario's. Deze 3 landbouwers en hun gebruikspcelen werden niet verder meegenomen in de analyse.

In totaal zijn er dus **15 betrokken landbouwers in dit landbouweffectenrapport**. Hiervan zijn er 6 landbouwers enkel betrokken bij de inrichting van het industrieterrein, 8 landbouwers enkel betrokken binnen één of meerdere ontsluitingsscenario's en 1 landbouwer betrokken bij zowel het industrieterrein als de ontsluitingsscenario's. Deze 15 landbouwers gebruiken **in totaal 36 percelen**. Het gaat om volledige percelen of delen van percelen die binnen het industrieterrein gelegen zijn of percelen die (deels) overlapt worden door één of meerdere ontsluitingsscenario's. De totale oppervlakte van deze percelen bedraagt **60.5 ha**.

Van deze 15 bedrijven is er één bedrijf betrokken dat **niet-beroepsmatig** wordt uitgbaat door een particulier persoon. De provincie Oost-Vlaanderen vroeg om dit bedrijf ook te bevragen en de gegevens van deze persoon mee te nemen in de analyses.

De 15 betrokken landbouwers werden uitgenodigd om op vrijwillige basis deel te nemen aan een **landbouwenquête**. Deze enquête had als doel om informatie te verzamelen over het individueel landbouwbedrijf, de wensen weer te geven van de landbouwer ten aanzien van het project en te vragen naar eventuele remediërende maatregelen. Het formulier gebruikt bij de vrijwillige enquêtering van de betrokken gebruikers is toegevoegd in Bijlage 1.

De landbouwenquête werd afgenomen in de maand **juli 2023**. Van de 15 gecontacteerde landbouwers hebben er 12 personen meegewerkt (responspercentage van 80 %). 3 landbouwers, allen gelegen met percelen in het industrieterrein wensten niet deel te nemen. Hiervan wilden er 2 landbouwers niet meewerken omdat ze de betrokken percelen sowieso volledig gaan verliezen. Eén landbouwer nam niet deel omdat hij een perceel gelegen binnen het industrieterrein gebruikt middels seizoenpacht.

Tabel 1 hieronder geeft een beknopt overzicht van het aantal betrokken landbouwers en het aantal bevroegde landbouwers:



Tabel 1: Aantal betrokken en bevraagde landbouwers

Aantal betrokken landbouwers	Aantal landbouwers die deelnamen aan de landbouwenquête	% respons
15	12	80

Bron: Landbouwenquête juli 2023 en eigen berekeningen.

Op basis van de afgenomen landbouwlandbouwenquête werd er een **individuele bedrijfsfiche** samengesteld die de effecten op het landbouwbedrijf beschreef. De bedrijfsfiche werd nadien gedeeld met de betrokken landbouwer en men had de kans om indien gewenst iets te wijzigen, aan te vullen of te schrappen in de bedrijfsfiche.

De bedrijfsfiche wordt enkel gedeeld met de betrokken landbouwer en de opdrachtgever in het kader van het project. De informatie op bedrijfsniveau, verkregen aan de hand van het gesprekken en de landbouwenquêtes van de 12 bedrijven die deelnamen aan de landbouwenquête zal gebundeld weergegeven worden in een **afzonderlijk vertrouwelijk rapport** met de fiches per bedrijf.

De gegevens op basis van de verzamelaanvraag van het Departement Landbouw en Visserij en de mestbankaangifte zullen voor alle betrokken landbouwers in **dit rapport** worden weergegeven. De landbouwers die niet wensten deel te nemen of niet bevraagd werden zijn weergegeven in de tabellen en grafieken als **'geen gegevens'**.

2 JURIDISCH EN BELEIDSKADER

Vlaamse land- en tuinbouwers werken in een steeds veranderende omgeving. De bedrijfsvoering van de landbouwers wordt door talloze wetgevingen beïnvloed: het landbouw- en plattelandsbeleid, het beleid inzake ruimtelijke ordening, de mestwetgeving, de natuurwetgeving etc.

In dit deel wordt een overzicht gegeven van het juridisch en beleidskader relevant voor landbouw en het effect ervan op landbouw bij de realisatie van het project.

2.1 LANDBOUWBELEID

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

In december 2022 keurde de Europese Raad een nieuw GLB goed voor de periode 2023 – 2027, een ‘eerlijker, groener en prestatiegerichter landbouwbeleid’ moet leiden tot een duurzame toekomst voor de Europese landbouwers. Het nieuwe Gemeenschappelijke Landbouwbeleid (GLB) startte op 1 januari 2023. Vlaanderen heeft hiervoor een Vlaams GLB Strategisch Plan (GLB SP) opgemaakt. Hierin wordt beschreven hoe Vlaanderen de algemene doelstellingen van het GLB zal realiseren. Het Vlaams GLB-plan werd door de Europese Commissie goedgekeurd op 5 december 2022 (Departement Landbouw en Visserij, 2023b).

Het vertrekpunt bij de uitwerking van de meeste GLB-maatregelen is dat landbouwsteun moet worden toegekend aan de **actieve landbouwer**. De landbouwers moeten voldoen aan een aantal voorwaarden om in aanmerking te komen voor GLB-steun.

De ‘**conditionaliteit**’ vormt samen met **ecoregelingen, agromilieuklimaatmaatregelen** en de **beheerovereenkomsten** de basispijlers van de nieuwe groene architectuur, die invulling geeft aan de hogere milieu- en klimaatambities van het gemeenschappelijk landbouwbeleid (GLB) en de doelstellingen van de Europese Green Deal.

Conditionaliteit is de nieuwe term voor de randvoorwaarden in het vorige GLB waarin ook al een aantal ‘**goede landbouw en milieucondities**’ (GLMC) waren opgenomen. De verplichtingen zijn nog meer gericht op verduurzaming en omvatten ook verplichtingen die van toepassing waren voor het ontvangen van de vergroeningspremie in het vorige GLB. De vergroeningspremie zelf valt hierdoor weg. Europa legt het kader vast voor de conditionaliteit, maar Vlaanderen vult dit verder in op basis van de uitdagingen in Vlaanderen. Vlaanderen heeft ervoor gekozen om gekoppelde steun te voorzien voor het behoud van de **gespecialiseerde zoogkoeienhouderij** (Departement Landbouw en Visserij, 2023a).

In het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB) 2023-2027 wordt er voorzien in onderstaande inkomenssteun (Departement Landbouw en Visserij, 2023a):

- **Basisinkomenssteun voor duurzaamheid:** draagt bij aan een leefbaar landbouwbedrijfsinkomen en heeft tot doel een buffer te vormen tegen prijs- en inkomensschommelingen. Het zorgt ook voor ruimte om te blijven investeren in een toekomstgericht bedrijf. De steun wordt uitbetaald aan de hand van **betalingsrechten** en is verbonden aan het naleven van de conditionaliteit, die hogere voorwaarden stellen dan de huidige randvoorwaarden, en draagt daarmee bij aan doelstellingen gelinkt aan klimaatverandering, bodem, water, biodiversiteit en landschap;
- **Aanvullende herverdelende inkomenssteun voor duurzaamheid:** met als doel om bij te dragen tot een nog betere verdeling van de middelen. Landbouwers ontvangen deze steun voor hun eerste 30 subsidiabele hectaren bovenop de basisinkomenssteun voor duurzaamheid;

- **Aanvullende inkomenssteun voor jonge landbouwers:** ter ondersteuning van de jonge landbouwers om zo instroom in en de verjonging van de landbouwsector te bevorderen;
- **Betalingsrechten uit de Vlaamse reserve 2023:** via de reserve kunnen nieuwe landbouwers instappen in het systeem van de basisinkomenssteun.

2.2 RUIMTELIJKE ORDENING

De bestemming van de landbouwgronden in het studiegebied worden juridisch gezien vastgelegd in de **gewestplannen**.

Binnen de perimeter van het plangebied is de gewestplanbestemming voor 82,1 ha of 86,1 % 'agrarisch gebied'. Daarnaast is 10,9 ha of 11,4% gebied ingekleurd als 'gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut'. Dit gaat om de Elia hoogspanningspost en een zone van 3.2 ha achter de IVM-afvalenergiecentrale. Een zeer kleine deel (0,4 ha of 0,4 %) binnen het plangebied is vastgelegd als 'woongebied met landelijk karakter'. Verder zijn er groengebieden (1,8 ha of 1,9 %) en bufferzones (0,09 ha of 0,09 %).

In het plangebied zijn er twee ruimtelijke uitvoeringsplannen van toepassing meer bepaald het provinciaal RUP 'Rioolwaterzuiveringsinstallatie Eeklo' en het provinciaal RUP 'Verbrandingsoven Eeklo', aansluitend op de zone voor openbaar nut volgens het gewestplan.

Kaart 2 toont de gewestplanbestemmingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen binnen het plangebied.

Meer informatie met betrekking tot Ruimtelijke Ordening kan gevonden worden in de startnota van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'EHUBt Balgerhoeke' te Eeklo - december 2022 onder hoofdstuk 6 Juridisch bestaande toestand.

2.3 MAATREGELEN TER BESCHERMING VAN NATUUR EN LANDSCHAP

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

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

2.4 MAATREGELEN TER BESCHERMING VAN BODEM EN WATER

Ter bescherming van de bodem wordt in het kader van het gemeenschappelijk landbouwbeleid randvoorwaarden opgelegd bij percelen die een hoge erosiegevoeligheid hebben. De beschermingsmaatregelen moeten ervoor zorgen dat betekenisvolle afspoeling van water en bodemdeeltjes van het perceel voorkomen en/of beperkt wordt. Uit de erosiegevoeligheidskaart van Eeklo blijkt dat het plangebied in **zeer weinig erosiegevoelig gebied** ligt. Meer informatie met betrekking tot erosie kan gevonden worden in de startnota van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'EHUBt Balgerhoeke' te Eeklo - december 2022 onder hoofdstuk 10.9.6 (provincie Oost-Vlaanderen, 2022).

Het **Mestdecreet** is het decreet van 22 december 2006 houdende de bescherming van water tegen de verontreiniging door nitraten uit agrarische bronnen. Het Mestdecreet bepaalt de verplichtingen waaraan land- en tuinbouwers in Vlaanderen moeten voldoen bij de productie en verwerking van mest, het bemesten van landbouwgrond en het transport en de opslag van meststoffen (Vlaamse Landmaatschappij, 2023d).

Welk bemestingsregime op een perceel geldt, is onder meer afhankelijk van het gebied waarin het perceel gelegen is en welk gewas er wordt geteeld. Het volledige grondgebied van het Vlaamse Gewest is sinds 1 januari 2007 aangeduid als **kwetsbaar gebied water**. Dit wil zeggen dat nergens meer dan 170 kg stikstof per

hectare uit dierlijke mest bemest mag worden. Daarnaast worden bepaalde gebieden omwille van hun specifieke gevoeligheden extra beschermd door het opleggen van strengere bemestingsbepalingen (Vlaamse Landmaatschappij, 2015).

Om het decreet verder uit te voeren keurde het Vlaamse parlement verschillende mestactieplannen goed. In mei 2019 werd MAP 6 goedgekeurd in uitvoering van de nitraatrichtlijn voor de periode 2019 -2022. Op 7 maart 2023 werd er een akkoord bereikt over de uitgangsprincipes voor een zevende mestactieplan (MAP 7) door de middenveldorganisaties. Dit nieuwe MAP zal ongetwijfeld terug veranderingen in de opgelegde maatregelen met zich meebrengen. Totdat er een goedgekeurd nieuw Mestdecreet is, blijven de bepalingen van MAP 6 onverminderd van toepassing (Vlaamse Landmaatschappij, 2023c).

Binnen MAP 6 wordt er gewerkt met verschillende **gebiedstypes**, variërend van gebiedstype 0 (groen) tot gebiedstype 3 (rood). Om alle bepalingen van het gebiedstype te kennen, moet ook rekening gehouden worden met de textuur van de percelen. Er gelden immers andere bemestingsrechten en -plichten op zandgronden en zware kleigronden in de Polders (Vlaamse Landmaatschappij, 2023a).

Het studiegebied is hoofdzakelijk gelegen in **gebiedstype 0** wat inhoudt dat het een gebied is met een goede waterkwaliteit. Een klein deel ten zuidwesten van de perimeter van het plangebied is gelegen in **gebiedstype 3** wat wilt zeggen dat de waterkwaliteitsdoelstellingen nog niet volledig gerealiseerd zijn en dat er bijkomende beperkingen opgelegd kunnen worden aan de bedrijven.

Met het oog op het behoud en de versterking van natuurwaarden legt het Mestdecreet al sinds 2000 een bemestingsverbod op voor landbouwgebruikspercelen die in “**kwetsbaar gebied natuur**” liggen. Het Mestdecreet bakent “kwetsbaar gebied natuur” af in de bestemmingen “natuurgebied”, “natuurontwikkelingsgebied”, “natuurreservaat” en “bosgebied” volgens de gewestplannen en de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. De biologische waardering van het perceel speelt hierin een rol. Binnen die gebieden kan voor sommige percelen onder bepaalde voorwaarden vrijstelling van het bemestingsverbod verkregen worden door 2 bepalingen: de ontheffing en de huiskavel. De ontheffing is uitdovend en gaat verloren door overdracht van het gebruik van het perceel (Vlaamse Landmaatschappij, 2023b). Binnen het studiegebied zijn er geen kwetsbare gebieden natuur aangeduid. De bemestingsbeperkingen die opgelegd worden binnen gebieden natuur gelden enkel voor gebieden aangeduid op de gewestplannen en op gewestelijke RUP’s. Voor natuurgebieden aangeduid binnen gemeentelijke of provinciale RUP’s worden er geen bemestingsbeperkingen opgelegd.

3 BESCHRIJVING VAN DE PERCEELSKENMERKEN IN HET GEBIED

De oppervlakte van het plangebied Balgerhoeke is in totaal 95.3 hectare. Hiervan is er momenteel 66.1 hectare in landbouwgebruik. Enkel de percelen die betrokken zijn bij de ontwikkeling van het industrieterrein of bij één van de ontsluitingsscenario's worden verder meegenomen in de analyses. Dit wordt het 'studiegebied' genoemd.

De totale oppervlakte van de percelen binnen het studiegebied is **60.5 hectare**. Deze percelen worden gebruikt door **15 verschillende landbouwers**. De 15 betrokken landbouwers gebruiken **in totaal 36 landbouwpercelen**. Het gaat om volledige percelen of delen van percelen die binnen het industrieterrein gelegen zijn of percelen die (deels) overlapt worden door één of meerdere ontsluitingsscenario's. Tabel 2 hieronder geeft een overzicht:

Tabel 2: Overzicht landbouwgebruik in het studiegebied

	Studiegebied
Aantal betrokken landbouwers	15
Aantal landbouwpercelen	36
Totale oppervlakte (in hectare)	60.5

Bron: Perceelsregistratie 2022 Departement Landbouw en Visserij

In dit hoofdstuk worden enkele landbouwkundige perceelskenmerken besproken van de geregistreerde oppervlakte in het **studiegebied** door landbouw. Er zal geen onderscheid gemaakt worden tussen de betrokkenheid van de percelen bij enerzijds het industrieterrein of anderzijds één of meerdere ontsluitingsscenario's.

Volgende zaken komen aan bod: de bodemgeschiktheid, het bodemgebruik, de perceelsgrootte, de bedrijfszetel en landbouweconomische huiskavel, de eigendomssituatie en specifieke perceelseigenschappen.

De gegevens op basis van de perceelsregistratie bij het departement Landbouw en Visserij zal voor alle 15 betrokken landbouwers in dit rapport worden weergegeven. De landbouwers die niet wensten deel te nemen of niet bevraagd werden zijn weergegeven in de tabellen en grafieken als 'geen gegevens'.

In totaal gaat dit om 3 landbouwers die samen 5 percelen gebruiken.

Het effect op landbouw van enerzijds de ontwikkeling van het industrieterrein en anderzijds de 3 mogelijke ontsluitingsscenario's wordt besproken in 'deel 5 Effectenbeschrijving'.

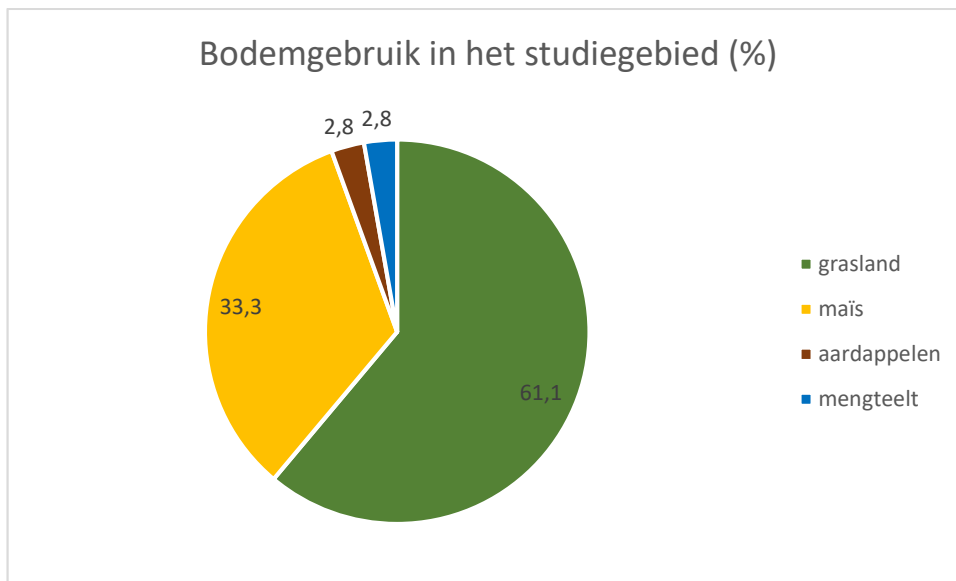
3.1 BODEMGESCHIKTHEID

De bodemgeschiktheid is grotendeels bepaald door een combinatie van textuur en drainageklasse. Op basis hiervan is voor elk bodemtype zijn geschiktheid voor zeven verschillende teeltgroepen (gras, akkerland, extensieve groenteteelt, intensieve groenteteelt, (vollegrond) groenten onder glas, fruitteelt, boomkwekerij) bepaald. Deze parameter is uitgedrukt in vijf klassen, van 'niet geschikt (5)', 'weinig geschikt (4)', 'matig geschikt (3)', 'geschikt (2)' tot 'zeer geschikt (1)' en antropogene gronden. Om een uitspraak te kunnen doen over de geschiktheid van de bodems voor landbouw in een gebied, is voor elk bodemtype de bodemgeschiktheid van de meest geschikte teeltgroep weerhouden. Dit betekent dat als een bodemtype zeer geschikt is voor slechts één van de teelten, het bodemtype als zeer geschikt voor landbouw in het algemeen is beschouwd.

In het plangebied hebben de percelen verschillende bodemtypes: 50 % lemig zand, 44,7 % zand, 4,6 % licht zandleem en 0,6 % antropogene gronden (bebouwde zones en opgehoogde gronden). Kaart 3 toont de bodemgeschiktheid in het plangebied. De bodemtypes van de percelen zijn geschikt en matig geschikt voor de teelten van grasland en maïs.

3.2 BODEMGEBRUIK

In het studiegebied komen in 2022 **graslanden, akkerbouwteelten en voedergewassen** voor. De Figuur 6 hieronder geeft een overzicht van de teelten in het projectgebied. De indeling is gemaakt op basis van de gegevens zoals geregistreerd bij het Departement Landbouw en Visserij (Dept L&V) in 2022.



Figuur 6: Bodemgebruik in het projectgebied uitgedrukt in percentage (bron: perceelgegevens 2022 Dep. L&V).

61,1 % van de geregistreerde oppervlakte wordt uitgbaat als **grasland**. Percelen grasland worden per seizoen door de landbouwers in vergelijking met akkerbouwpercelen vaker bezocht, zeker als ze gebruikt worden als grasweides met dieren.

Daarnaast wordt er op ongeveer 1/3 (33,3 %) van de geregistreerde oppervlakte in het studiegebied **maïs** geteeld. Dit was zowel silomaïs en korrelmaïs. Op 1 perceel werden er **aardappelen** geteeld (2,8 %) en op één ander perceel (2,8 %) werd er een **mengteelt** ingezaaid. Dit is een mengsel van granen met vlinderbloemigen (bv. lupine, veldboon, erwt of ander peulgewas). De combinatie van een graan met een vlinderbloemige in mengteelt verhoogt de stikstofbinding bij de vlinderbloemige en de eiwitproductie bij het graan.

Op Kaart 4 zijn de percelen ingekleurd volgens het **bodemgebruik** in verschillende teeltgroepen.

3.3 PERCEELSGROOTTE

De gemiddelde perceelsgrootte van de percelen in het studiegebied is ongeveer **1,7 ha**. Deze oppervlakte is gebaseerd op de percelen zoals ze geregistreerd zijn bij het Departement Landbouw en Visserij (Dept L&V) in 2022. De gemiddelde perceelsgrootte in de provincie Oost-Vlaanderen in 2022 is 1,1 ha (perceelgegevens 2022 Dep. L&V en eigen berekening).

De gemiddelde oppervlakte van de percelen in het studiegebied ligt hoger dan het Oost-Vlaamse gemiddelde. Een groter perceel is een belangrijke landbouweconomische troef. Er zijn 2 grote voordelen van grotere percelen: enerzijds zijn er minder kosten per ha (minder wendakkers, makkelijker om te oogsten etc.). Anderzijds zijn er meer opbrengsten omwille van de kleinere verliezen aan de randen van het perceel en is er een betere gewascontrole.

3.4 BEDRIJFSZETEL EN LANDBOUWECONOMISCHE HUISKAVEL

Het studiegebied is gelegen in de Provincie Oost-Vlaanderen en beslaat het grondgebied van de stad Eeklo. Tijdens de enquête werden er 2 vragen gesteld over de **bedrijfszetel**. Enerzijds wat de locatie van de bedrijfszetel is ten opzichte van het studiegebied en anderzijds wat de afstand van de bedrijfszetel is tot de betrokken percelen in het studiegebied.

In het studiegebied zelf komen er geen bedrijfszetels voor. Er zijn geen bedrijfsgebouwen, stallen of woningen in het studiegebied gelegen die deel uitmaken van de bedrijfszetels van de betrokken landbouwers. Van de 12 personen die deelnamen aan de landbouwenquête gaven er 7 landbouwers aan dat ze een exploitatiezetel hebben die gelegen is **aan de rand** van het studiegebied. De afstand van de bedrijfszetel tot de betrokken percelen is slechts enkele meters. Het gaat hier bij 6 van de 7 landbouwers om huiskavelpercelen die betrokken zijn.

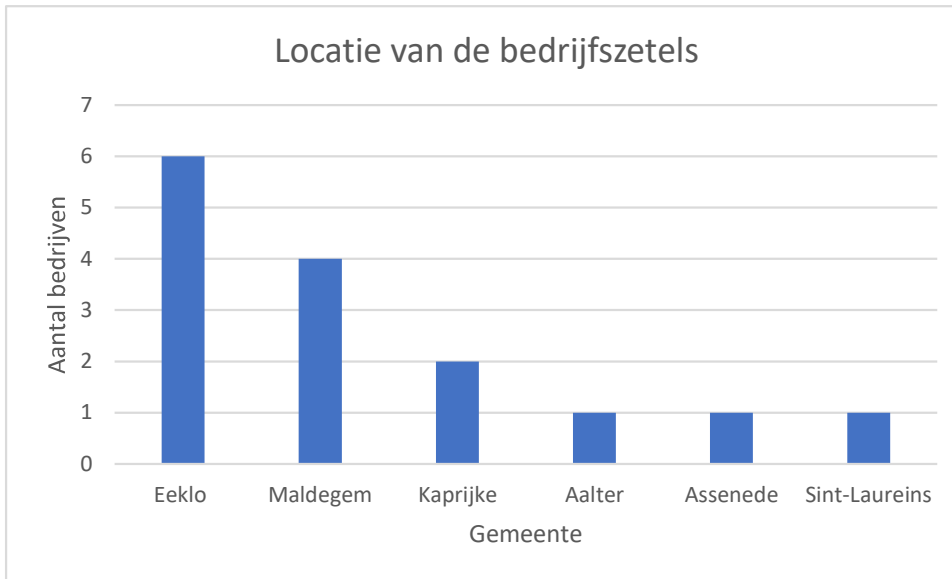
De locatie van de bedrijfszetel van de 5 andere bevroegde landbouwers ligt buiten het studiegebied. De gemiddelde afstand van de bedrijfszetel naar de grond(en) die de landbouwers gebruiken in het deelgebied is **ongeveer 7,5 km**. De dichtst gelegen bedrijfszetel ligt op 3 km afstand en de verst gelegen bedrijfszetel ligt op een afstand van 16 km van het gebruikte perceel in het studiegebied.

De **landbouweconomische huiskavel** omvat de bedrijfsoppervlakte die rechtstreeks aansluit op de bedrijfszetel. De percelen behorend tot de landbouweconomische huiskavel kunnen vaak worden bewerkt zonder een openbare weg of waterloop te moeten oversteken. Het zijn de **belangrijkste percelen van een landbouwbedrijf** en dragen bij tot een besparing van kosten (bv. tijd en brandstof) en een betere opvolging van dieren en teelten.

Van de 36 percelen gelegen in het studiegebied zijn er **17 landbouweconomische huiskavelpercelen** betrokken. Dit gaat om bijna de helft (47,2 %) van de percelen binnen het studiegebied. Deze percelen worden gebruikt door 6 verschillende landbouwbedrijven. In deel 5 worden de betrokken huiskavelpercelen besproken in het industrieterrein (deel 5.1.1.2) en per ontsluitingsscenario (deel 5.2.1.2).

Het staafdiagram hieronder (Figuur 7) geeft een overzicht van de **locatie van de bedrijfszetels** van de 15 betrokken landbouwers. Het gaat om de locatie van de bedrijfszetel zoals geregistreerd bij het Departement Landbouw en Visserij (Dept L&V) in 2022. Naast deze locatie hebben 4 bedrijven nog één of meerder exploitatiezetels.





Figuur 7: Locatie van de bedrijfszetels

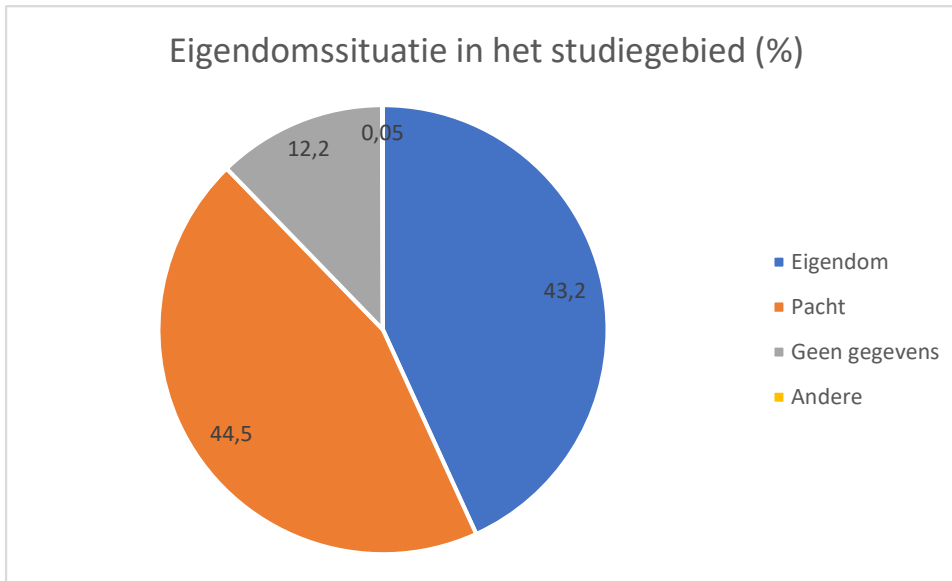
Van de 15 betrokken bedrijven hebben er 6 hun bedrijfszetel in Eeklo. 2 Bedrijven uit Maldegem en 1 bedrijf uit Kaprijke hebben eveneens een exploitatiezetel in Eeklo.

3.5 EIGENDOMSSITUATIE

De VLM beschikt niet over de gegevens met betrekking tot het eigendomsstatuut van alle percelen. Tijdens de landbouwenquête werd er bevestigd of de betrokken percelen eigendom waren, werden gepacht of indien er een gebruiksovereenkomst van toepassing was. Van de 3 landbouwers die niet deelnamen aan de enquête zijn er 'geen gegevens' beschikbaar.

In 1990 bedroeg het aandeel pacht in Vlaanderen 66 %, in 2016 was dat afgenomen tot 33 %. Voor landbouwers is langdurige pacht minder mogelijk en eigenaars kiezen vaker voor andere vormen van pacht (seizoenspacht, teelpacht, eenjarige pacht) omdat dit meer opbrengt voor de eigenaar of voor verpachting aan hobbyboeren (bv. paardenhouders) (Departement Landbouw en Visserij, 2022b).

De taartdiagram (Figuur 8) toont de eigendomssituatie van de percelen in het studiegebied.



Figuur 8: Eigendomssituatie in het studiegebied

De totale oppervlakte van de percelen binnen het studiegebied is 60.5 hectare. Hiervan wordt er 44.5 % gepacht en is er 43.2 % in eigendom van de gebruikers. 5 percelen (of 12.2% van de totale oppervlakte van het studiegebied) wordt gebruikt door de landbouwers die niet wensten deel te nemen aan de landbouwenquête. Over deze percelen zijn er geen gegevens beschikbaar met betrekking tot de eigendomssituatie. Daarnaast is er één perceel dat in eigendom is van een gebruiker maar waarbij er voor een klein deel (4 % van het perceel) een gebruiksovereenkomst is afgesloten wegens de plaatsing van een hoogspanningsmast. Deze gebruiksovereenkomst valt onder de categorie ‘Andere’ in de taartdiagram en neemt 0.05 % in van de totale oppervlakte binnen het studiegebied.

3.6 PERCEELSEIGENSCHAPPEN

Tijdens de landbouwenquête vroeg men naar **verschillende eigenschappen** van de betrokken percelen in het studiegebied. De gegevens hieronder beschrijven de antwoorden van de 12 landbouwers die deelnamen aan de landbouwenquête van de in totaal 31 gebruikte percelen. Over 5 percelen zijn er ‘geen gegevens’ beschikbaar omdat de 3 gebruikers niet wensten deel te nemen aan de landbouwenquête.

Tabel 3: Eigenschappen van de percelen in het studiegebied

Perceel eigenschappen	Aantal percelen	% percelen
Infrastructuur	8	25,8
Beweiding	19	61,3
Drainage	2	6,5
Wateroverlast	3	9,7
Droogtelast	0	0
Grondwaterwinning	4	12,9
Beheerovereenkomst	0	0
Gebruiksovereenkomst	0,04	0,13
Mestbeperking	6	19,4
Maaibeperking	0	0

Bron: landbouwenquête 2023 en eigen berekeningen

Op 8 percelen (of 25,8 %) komt een vorm van **infrastructuur** voor. Dit gaat om windmolens, een schuilhok of drinkwaterput voor de dieren, een elektriciteitscabine, een hoogspanningsmast, een weg of een waterbufferzone.

Van de 31 percelen worden er 19 (61,3 %) gebruikt voor **beweiding**. Eén landbouwer gaf aan dat er 1 perceel specifiek gebruikt wordt als weide voor het jongvee.

Geen enkel perceel wordt **gedraineerd**. Een landbouwer weet het niet zeker over 2 percelen (of 6.5 %) daarom worden deze percelen geklasseerd bij de eigenschap 'drainage' als aanwezig.

Op 3 percelen is er **wateroverlast** aanwezig. Bij 1 perceel is dit soms het geval in de winterperiode. Het perceel is gelegen ten Oosten van de B404 en het is een grasland. De 2 andere percelen worden gebruikt door 1 landbouwer en liggen ten Westen van de B404. Het gaat om een grasland en een akkerland. Geen enkel perceel in het studiegebied (waarover er gegevens beschikbaar zijn) heeft last van droogte.

Op 4 percelen (of 12,9 %) wordt er aan **grondwaterwinning** gedaan onder de vorm van een drinkwaterput voor de dieren.

Een **beheerovereenkomst** is een vrijwillige, vijfjarige overeenkomst met de Vlaamse Landmaatschappij om extra inspanningen te doen voor de biodiversiteit in Vlaanderen in ruil voor een jaarlijkse vergoeding (VLM, 2023). Een beheerovereenkomst bestaat uit één of meerdere beheerpakketten. Een beheerpakket omvat beheermaatregelen die landbouwers uitvoeren op hun percelen om de biodiversiteit te verhogen. Voor de percelen in het studiegebied zijn er geen beheerovereenkomsten afgesloten.

Eén landbouwer heeft een **gebruiksovereenkomst** voor 4 % van een perceel waar er een hoogspanningsmast op staat.

Er zijn 2 landbouwers die aangeven dat er een **mestbeperking** van toepassing is op hun percelen. Het gaat om 5 percelen van 1 landbouwer en 1 perceel van een ander bedrijf die het bemestingsregime 'water+ z' van toepassing hebben. Dit wilt zeggen dat het gaat om 'kwetsbaar gebied water in combinatie met de afbakening zandgronden. De stikstofbemestingsnorm voor 2023 op deze percelen is 170 kg N/ha/jaar exclusief uitzonderingen op dit regime (Vlaamse Landmaatschappij, 2023e).

Op geen enkel perceel is er een **maaibeperking** van toepassing.



4 BESCHRIJVING VAN DE GEBRUIKERS IN HET GEBIED

In dit deel worden de bedrijfskenmerken van de **15 betrokken gebruikers** in het studiegebied beschreven aan de hand van:

- Bedrijfstypologie;
- Bedrijfsdynamiek: economische bedrijfsomvang, inkomen uit landbouw, leeftijd en opvolging, verleden en toekomstplannen, landbouwverbreding, nevenactiviteiten en projecten, lidmaatschap landbouworganisatie;
- Grondgebondenheid: betalingsrechten, ruwvoederbalans, mestbalans, totale grondgebondenheid en gevolgen.

De gegevens op basis van de verzamelaanvraag van het Departement Landbouw en Visserij en de mestbankaangifte zullen voor alle 15 betrokken landbouwers in dit rapport worden weergegeven.

De informatie verzameld op basis van de landbouwenquête zal voor de landbouwers die niet wensten deel te nemen of niet bevraagd werden niet vermeld worden. In totaal gaat dit om 3 landbouwers en dit wordt weergegeven in de Tabellen en grafieken als 'geen gegevens'.

4.1 BEDRIJFSTYPOLOGIE

Op basis van de aanwezige dieren en teelten op het bedrijf, kent men aan het bedrijf een **bedrijfstype** toe. Een bedrijf kan meerdere productierichtingen combineren of kan zich in één bepaalde tak specialiseren. De meest voorkomende **productierichting** met de grootste economische omvang bepaalt het bedrijfstype. Tabel 4 geeft een overzicht van het aantal bedrijven per bedrijfstype en de respectievelijke oppervlakte in het studiegebied.

Tabel 4: Gegevens bedrijfstypes en oppervlakte in het studiegebied (uitgedrukt in aantallen en in %)

Bedrijfstype	Aantal gebruikers	% gebruikers	Oppervlakte (ha)	Oppervlakte (%)
Gespecialiseerd melkveebedrijf	5	33,3	34,1	56,3
Klein bedrijf	4	26,7	6,5	10,7
Bedrijf met combinaties van melk- en vleesvee	3	20,0	8,8	14,5
Gespecialiseerd vleesveebedrijf	2	13,3	11,0	18,2
Gespecialiseerd akkerbouwbedrijf	1	6,7	0,2	0,2
Eindtotaal	15	100	60,5	100

Bron: perceelgegevens 2022 Departement Landbouw en Visserij en eigen berekeningen

In het studiegebied komen er voornamelijk **rundveebedrijven (10)** voor en dan meer specifiek 5 gespecialiseerde melkveebedrijven, 3 bedrijven met melk- en vleesvee en 2 gespecialiseerde vleesveebedrijf. Deze rundveebedrijven nemen een totale oppervlakte van 53.9 ha of 89 % in beslag van het studiegebied. Daarnaast is er 1 **gespecialiseerd akkerbouwbedrijf** en zijn er 4 **kleine bedrijven**.

Binnen de productierichting 'klein bedrijf' vallen landbouwbedrijven met een kleine omvang zoals landbouwbedrijven die niet-beroepsmatig worden uitgbaat, bedrijven van gepensioneerde landbouwers die te klein zijn om opgevolgd te worden en hobby landbouwers. Van deze 4 bedrijven is er één klein

akkerbouwbedrijf en zijn er 2 paardenhouders. 1 klein bedrijf nam niet deel aan de landbouwenquête en hierover is er geen extra informatie beschikbaar. Deze kleine bedrijven nemen 6.5 ha of 10.7 % van het studiegebied in.

Kaart 5 toont de bedrijfstypes van de betrokken landbouwers.

Tijdens de landbouwenquête werd er gepolst onder welke **vorm** het landbouwbedrijf werd uitgbaat. Van de 12 bedrijven die deelnamen aan de enquête zijn er 11 bedrijven die worden uitgbaat als ‘natuurlijk persoon’ en 1 bedrijf onder de vorm van een bvba.

4.2 BEDRIJFSDYNAMIEK

4.2.1 Gemiddelde bedrijfsoppervlakte

De **gemiddelde bedrijfsoppervlakte** van de landbouwbedrijven betrokken bij het studiegebied is ongeveer **34,4 ha** in 2023. De gemiddelde bedrijfsoppervlakte is hoger in vergelijking met de gemiddelde bedrijfsoppervlakte van 26.66 ha in 2019 van de land- en tuinbouwbedrijven in Vlaanderen (Departement Landbouw en Visserij, 2022b). De hogere gemiddelde bedrijfsoppervlakte kan verklaard worden door het feit dat er voornamelijk grondgebonden rundveebedrijven voorkomen in het studiegebied. Tabel 5 toont de spreiding van de totale bedrijfsoppervlakte van de betrokken bedrijven en de respectievelijke grond deze bedrijven gebruiken binnen het studiegebied.

Tabel 5: Gegevens omvang van de bedrijfsoppervlakte (uitgedrukt in aantallen en in %) en oppervlakte in het studiegebied

Categorie Bedrijfsoppervlakte	Aantal bedrijven	% bedrijven	Oppervlakte in studiegebied (ha)
<10ha	3	20	4,9
10-20ha	3	20	18,1
20-40ha	3	20	4,7
40-60ha	4	27	19,0
>60ha	2	13	13,8
Eindtotaal	15	100	60,5

Bron: perceelgegevens 2022 Departement Landbouw en Visserij, landbouwenquête 2023 en eigen berekeningen

Het grootste deel van de oppervlakte in het studiegebied wordt uitgbaat door bedrijven met een bedrijfsoppervlakte groter dan 40 ha. Dit zijn samen 6 bedrijven waarvan 5 rundveebedrijven en 1 gespecialiseerd akkerbouwbedrijf. Er zijn 3 ‘kleine bedrijven’ met een totale bedrijfsoppervlakte kleiner dan 10 ha en 1 ‘klein bedrijf’ dat in de categorie 10-20 ha valt van bedrijfsoppervlakte.

4.2.2 Economische bedrijfsomvang

De bedrijven kunnen ook ingedeeld worden op basis van hun economische omvang, berekend aan de hand van **standaardopbrengsten**. Dat is een maat voor economische omvang en omzet van een landbouwbedrijf. De standaardopbrengsten worden berekend per dier en per hectare van een bepaalde teelt. Op basis van het aantal dieren en de oppervlakte kunnen dan de totale standaardopbrengsten per bedrijf berekend worden.

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

////////////////////////////////////

De bedrijven worden zo in vijf klassen ingedeeld, namelijk van ‘zeer klein’ tot ‘zeer groot’. In Tabel 6 is de verdeling van de bedrijven in het studiegebied weergegeven. Kaart 6 toont de verdeling in het studiegebied.

Tabel 6: Bedrijfsomvang en oppervlakte in studiegebied (uitgedrukt in aantallen en in %)

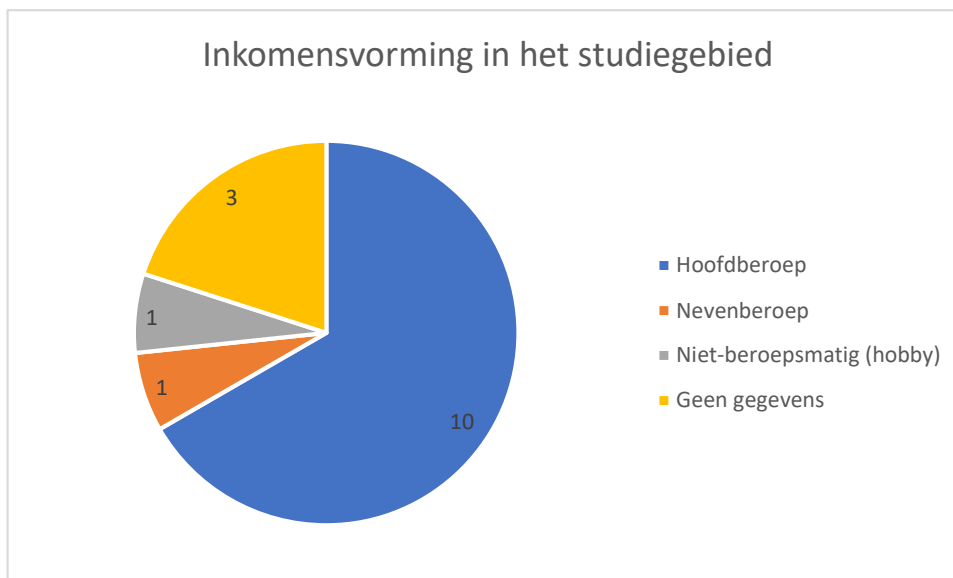
Bedrijfsomvang	Aantal bedrijven	% bedrijven	Oppervlakte in studiegebied (ha)	% oppervlakte in studiegebied
Zeer klein	3	20,0	4,9	8,1
Klein	2	13,3	11,5	19,1
Matig	3	20,0	2,7	4,5
Groot	3	20,0	10,7	17,6
Zeer groot	4	26,7	30,7	50,7
Eindtotaal	15	100	60,5	100

Bron: perceelgegevens 2022 Departement Landbouw en Visserij, landbouwenquête 2023 en eigen berekeningen

Ongeveer de helft van de oppervlakte in het studiegebied (30,7 ha of 50,7 %) wordt gebruikt door 4 rundveebedrijven met een zeer grote bedrijfsomvang. De 3 bedrijven met een ‘grote’ bedrijfsomvang zijn eveneens rundveebedrijven en ze gebruiken 10,7 ha of 17,6 % van de oppervlakte in het studiegebied. De 8 andere bedrijven hebben een ‘zeer kleine tot matige’ bedrijfsomvang en gebruiken ongeveer 1/3 (19,1 ha of 31,7 %) van de oppervlakte in het studiegebied.

4.2.3 Inkomen uit land- en tuinbouw

Het taartdiagram (Figuur 9) hieronder toont de inkomensvorming van de bedrijven in het projectgebied. Van de 12 bedrijven die deelnamen aan de landbouwenquête gaven er 10 bedrijfsleiders aan dat landbouw het **hoofdberoep** is (83,3 %). Daarnaast is er nog 1 bedrijf waarbij landbouw een **nevenberoep** is en een aanvulling op het pensioen. Eén persoon gaf aan dat zijn landbouwactiviteiten **niet-beroepsmatig** zijn en dat het gezinsinkomen volledig uit niet-landbouwactiviteiten komt.



Figuur 9: Verdeling van de inkomensvorming in het studiegebied. Bron: enquête 2023 en eigen berekeningen

Van de **10 landbouwers in hoofdberoep** geeft de helft aan dat het gezinsinkomen enkel uit landbouwactiviteiten komt. Daarnaast zijn er 2 landbouwers waarbij de echtgenote buitenshuis werkt en deze inkomsten een aanvulling zijn op de landbouwactiviteiten. Er is 1 gepensioneerd bedrijfsleider die landbouw als hoofdaandeel beschouwt van zijn inkomen naast zijn pensioen. Verder is er één bedrijf waarbij landbouw een aanvulling is naast zijn activiteiten als loonwerker. Eén bedrijf geeft aan dat de verhouding van het gezinsinkomen tussen landbouw en niet-landbouwactiviteiten jaarlijks schommelt. Tabel 7 hierna geeft een overzicht van het gezinsinkomen van de landbouwbedrijven in hoofdberoep.

Tabel 7: Inbreng van het gezinsinkomen van de landbouwbedrijven in hoofdberoep.

Inbreng gezinsinkomen	Aantal bedrijven
Enkel landbouw	5
Landbouw hoofdaandeel, niet-landbouw aanvullend	2
Landbouw hoofdaandeel naast pensioen	1
Landbouw aanvullend naast loonwerken	1
Landbouw en niet-landbouw	1
Totaal aantal landbouwbedrijven in hoofdberoep	10

Bron: landbouwenquête 2023 en eigen berekeningen

4.2.4 Leeftijd van de bedrijfsleiders en opvolging

Op basis van de leeftijd van de bedrijfsleider kunnen de bedrijven ingedeeld worden in klassen. In

Tabel 8 is een overzicht terug te vinden van het aantal landbouwers per leeftijdsklasse in het studiegebied.

Tabel 8: Gegevens leeftijd bedrijfsleiders (uitgedrukt in aantallen en in %) en oppervlakte gebruik

Leeftijdscategorie bedrijfsleider	Aantal bedrijven	% bedrijven	oppervlakte in studiegebied (ha)	% oppervlakte in studiegebied
<40	1	6,7	9,1	15,1
40 - ≤49	2	13,3	5,3	8,8

50 - ≤65	10	66,7	34,6	57,1
>65	2	13,3	11,5	19,1
Totaal	15	100	60,5	100

Bron: perceelgegevens 2022 Departement Landbouw en Visserij, landbouwenquête 2023 en eigen berekeningen

De gemiddelde leeftijd van de bedrijfsleiders met gebruik in het studiegebied is **57 jaar**. De jongste bedrijfsleider is 39 jaar, de oudste is 79 jaar. De grootste groep van landbouwers is tussen **50 en 65 jaar oud**. Deze groep landbouwers gebruikt 34,6 ha of 57,1 % van de oppervlakte binnen het studiegebied. Verder zijn er 2 landbouwers die reeds de pensioenleeftijd (>65 jaar) bereikt hebben. Deze landbouwers gebruiken toch nog bijna 20 % (of 11,5 ha) van de oppervlakte binnen het studiegebied.

Bovenstaande gegevens zijn in dezelfde lijn als de zichtbare trend in Vlaanderen van **vergrijzing in de landbouwsector**. In 2016 was de gemiddelde leeftijd van de bedrijfshoofden van professionele landbouwbedrijven (met standaardoutput groter dan 25 000 euro) 54 jaar. Deze evolutie lijkt nog niet te keren. In 2016 was 16% van de bedrijfshoofden van professionele landbouwbedrijven ouder dan 65 jaar (Departement Landbouw en Visserij, 2022b).

In het studiegebied zijn er 2 bedrijven met bedrijfsleiders met een leeftijd jonger dan 50 jaar waarbij **opvolging** nog niet aan de orde is. Toch geeft 1 bedrijf hiervan al aan dat de (studerende) kinderen interesse tonen voor het landbouwbedrijf zodat de kans op bedrijfsopvolging groot is. Eén bedrijf wordt niet-beroepsmatig uitgebaat en hierbij is opvolging niet van toepassing.

Van de bedrijfsleiders ouder dan 50 jaar heeft 88,9% tijdens de enquête meegedeeld dat er opvolging is voor het bedrijf. Bij al deze bedrijven gaat het om de zoon of de dochter. Bij 2 bedrijven studeert de opvolger momenteel een studierichting landbouw erop gericht om het bedrijf over te nemen in de toekomst. Bij 2 andere bedrijven werkt de opvolger (soms) mee op het bedrijf en bij 4 bedrijven werkt de opvolger momenteel buitenshuis. Slechts 1 bedrijf van de groep boven de 50 jaar heeft geen opvolging. Deze landbouwer wil zo lang als mogelijk blijven verder werken en op het bedrijf wonen.

Deze gegevens zijn opvallend als ze vergeleken worden met het gemiddelde in Vlaanderen. Slechts 13 % van de bedrijfshoofden van 50 jaar en ouder geeft in 2016 aan een vermoedelijke opvolger te hebben. Bij grote landbouwbedrijven (met standaardoutput groter dan 250 000 euro) heeft ongeveer 25 % een opvolger. Voornamelijk bij kleine bedrijven is er geen opvolger en veel van deze bedrijven blijven niet meer bestaan (Departement Landbouw en Visserij, 2022b).

4.2.5 Verleden en toekomstplannen van de bedrijven

Tijdens de landbouwenquête werd er gepolst naar het **verleden en het toekomstperspectief** van de betrokken bedrijven. Er namen 12 personen deel aan de enquête waarvan 1 niet-beroepsmatig bedrijf. Deze vragen waren voor dit bedrijf niet van toepassing. De bevindingen hieronder beschrijven de antwoorden van de 11 andere landbouwbedrijven.

De eerste vraag polste naar een **verandering in de totale bedrijfsoppervlakte in de afgelopen 5 jaar**. Bijna $\frac{3}{4}$ (of 72,7 %) van de landbouwers gaf aan dat de totale bedrijfsoppervlakte behouden werd. Bij 2 landbouwers is de totale bedrijfsoppervlakte onvrijwillig verkleind door onteigeningen. Bij 1 bedrijf was dit beperkt door de aanleg van een fietspad en bij een ander bedrijf aanzienlijk wegens een bedrijfsverplaatsing. Slechts één bedrijf heeft de totale bedrijfsoppervlakte in het verleden vergroot.

Dezelfde vraag werd gesteld maar met het oog op de **toekomst**. Hierbij wensen 7 van de 11 bedrijven hun totale bedrijfsoppervlakte nog te vergroten indien er zich opportuniteiten voordoen. 4 landbouwbedrijven wensen de totale bedrijfsoppervlakte te behouden. Dit zijn 2 bedrijven met bedrijfsleiders in de leeftijdscategorie > 65 jaar en 2 bedrijfsleiders in de categorie 50-65 jaar.

Er werd gepolst bij de bedrijven of er de laatste 5 jaar belangrijke verschuivingen gebeurd waren wat betreft de teelten en/of de dieren en of men verschuivingen voorziet voor de komende 5 jaar. Tabel 9 geeft een overzicht van het aantal bedrijven per categorie. Daarnaast werd de vraag gesteld of men in het verleden investeringen deed of naar de toekomst toe zal investeren in het bedrijf. Tabel 10 geeft een overzicht. Hetzelfde bedrijf kan in beide tabellen in meerdere categorieën voorkomen zowel in het verleden als naar de toekomst toe.

Tabel 9: Aantal bedrijven met verschuivingen in teelten of dieren in het verleden en naar de toekomst toe

Verschuivingen in teelten en/of dieren	Aantal bedrijven Verleden	Aantal bedrijven Toekomst
Nieuw	1	3
Uitbreiding	2	1
Inkrimping	0	0
Stopzetting	2	0
Overschakeling	0	0

Bron: landbouwenquête 2023 en eigen berekeningen

In totaal zijn er 5 bedrijven (of 45,5 %) die één of meerdere veranderingen doorvoerden in hun bedrijfsvoering. Eén bedrijf voerde in het verleden een volledige stopzetting van een bedrijfstak door en verlegde de focus naar een andere bedrijfstak met nieuwe teelten, gecombineerd met een andere activiteit. Deze veranderingen gingen gepaard met de aankoop van verschillende landbouwmachines. Naar de toekomst toe wenst dit bedrijf verder te investeren in een nieuwe loods, het machinepark, het teeltplan en milieuzorg. Hetzelfde verhaal deed zich voor bij een bedrijf dat zijn bedrijfstak volledig stopzette en naar de toekomst toe (2024) andere dieren wilt aanhouden. Men zal hiervoor investeringen doen in nieuwe gebouwen met aandacht voor milieu, NER (nutriëntenemissierechten) en machines. Eén bedrijf breidde uit in het aantal runderen wilt naar de toekomst toe graag nog meer dieren houden. Het bedrijf investeerde in het verleden in gronden, machines, NER en zonnepanelen en wenst dit in de toekomst ook aan te houden. Daarnaast is er één bedrijf dat in het verleden meer dieren is gaan houden en investeerde in gronden. Eén rundveehouder heeft plannen om het teeltplan uit te breiden.

Bij 5 verschillende bedrijven (of 45,5 %) zijn er geen belangrijke veranderingen geweest qua bedrijfsvoering maar deze bedrijven investeerden wel in het verleden in hun bedrijf en wensen dit verder te blijven doen naar de toekomst toe zodat ze positief kunnen blijven evolueren. Slechts 1 bedrijf (of 9,1 %) investeerde niet meer, noch in het verleden noch naar de toekomst toe. Het gaat om een landbouwer die de huidige situatie wenst te bestendigen.

Tabel 10: Aantal en % landbouwbedrijven die investering doorvoerden op het landbouwbedrijf in het verleden of naar de toekomst toe.

Investerings	Aantal en % bedrijven	Aantal en % bedrijven
	Verleden	Toekomst
Gronden	8 (72,2)	7 (63,6)
Gebouwen	3 (24,3)	7 (63,6)
Machines	8 (72,2)	8 (72,2)
NER	3 (27,3)	3 (27,3)
Milieu en klimaat	3 (27,3)	3 (27,3)
Niet-productieve investeringen	0	0

Bron: Landbouwenquête 2023 en eigen berekeningen

Algemeen kan er gesteld worden dat de bedrijven in het studiegebied voornamelijk in het verleden investeerden in gronden (72,2 %) en machines (72,2 %) en in de toekomst willen investeren in gronden (63,6 %), gebouwen (63,6 %) en machines (72,2 %). Enkele bedrijven die dieren houden investeerden of hebben plannen om te investeren in NER. Een beperkt aantal bedrijven is bezig met milieuzorg en klimaat op het bedrijf. Deze investeringen gaan voornamelijk om het plaatsen van zonnepanelen, het voorzien in regenwateropslag en een wadi, het plaatsen van een bezinkpunt en een vulplaats voor sproeitoestellen om puntvervuiling tegen te gaan.

Opvallend is dat er geen enkel bedrijf aan niet-productieve investeringen doet. Dit gaat om investeringen die geen of slechts een geringe bijdrage aan de winstgevendheid van het bedrijf maar bijdragen tot het realiseren op Vlaams niveau van uitdagingen op het vlak van milieu, natuur en klimaat (Departement Landbouw en Visserij, 2023d).

4.2.6 Landbouwverbreding, nevenactiviteiten en projecten

De laatste jaren zijn heel wat landbouwers op zoek naar een stabiel inkomen in de vorm van **verbredingsactiviteiten**. De korte keten lijkt opnieuw in een (Departement Landbouw en Visserij, 2022b). In het studiegebied is er slechts één rundveebedrijf dat interesse zou hebben in verbreding van hun activiteiten. De plannen zijn nog niet concreet. Verder zijn er geen andere bedrijven met (plannen tot) verbredingsactiviteiten in het studiegebied. In de laatste 5 jaar investeerde geen enkel bedrijf in verbredingsactiviteiten en de komende 5 jaar hebben er ook geen bedrijven concrete plannen.

Er is één bedrijf dat naast landbouw **andere nevenactiviteiten** uitvoert zoals diverse grondwerken, tuinaanleg, het strooien van zout en natuurwerken.

Tijdens de landbouwenquête werd de vraag gesteld of men al betrokken is geweest bij andere **overheidsprojecten** en zo ja welke. Van de 12 bevraagde landbouwers zijn er 8 (of 66,7 %) in het verleden betrokken geweest bij overheidsprojecten. Er zijn bedrijven die gronden verloren hebben ten gevolge van bijvoorbeeld de plaatsing van een hoogspanningsmast, een elektriciteitscabine, een windmolen of de aanleg van een gaspijpleiding. Ze ontvingen hiervoor een compenserende financiële vergoeding die in sommige gevallen onvoldoende was volgens de landbouwer. Verder zijn er 2 bedrijven die structurele schade opliepen door de plaatsing van hoogspanningsleidingen. Deze gronden zijn na de plaatsing terug bruikbaar gemaakt. Eén melkveebedrijf gaat gefaseerd ca. 25 ha grond verliezen door de aanleg van de 'Vinderhoutse bossen' en een ander bedrijf was betrokken bij de aanleg van een fietspad langs een spoorweg. Twee bedrijven verloren gronden te Maldegem door de aanleg van een industrieterrein waarbij één bedrijf verplaatst werd en het ander een deel van de huiskavel verloor.

Inzake de plannen voor de ontwikkeling van het nieuw industrieterrein te Balgerhoeke gaf één bedrijf aan reeds benaderd geweest te zijn door de stad Eeklo voor de eventuele aanleg van een weg parallel naast de

B404. Een andere landbouwer heeft een principeovereenkomst met Veneco afgesloten wat betreft de compensatie van de verloren gaande gronden.

4.3 GRONDGEBONDENHEID

Het grondgebonden karakter van een bedrijf wordt bepaald aan de hand van de **mestbalans, de ruwvoederbalans en de balans van de landbouwpremies**. Het is een sterkte voor een bedrijf wanneer er voldoende bedrijfsgronden zijn voor de afzet van de bedrijfseigen mest, de productie van het bedrijfseigen ruwvoeder en voor de activatie van alle bedrijfsgebonden landbouwpremies (betalingsrechten). De meest kwetsbare bedrijven in een studiegebied waarin grondinnames worden voorzien zijn de landbouwbedrijven met grondtekort of een grondbalans in evenwicht. De afzonderlijke gegevens van de **drie grondbalansen** zijn in de onderverdelingen hieronder terug te vinden.

4.3.1 Balans van de betalingsrechten

De basisinkomenssteun voor duurzaamheid wil bijdragen aan een leefbaar landbouwbedrijfsinkomen en heeft tot doel een buffer te vormen tegen prijs- en inkomensschommelingen. Het zorgt ook voor ruimte om te blijven investeren in een toekomstgericht bedrijf. De steun wordt uitbetaald aan de hand van **betalingsrechten** en is verbonden aan het naleven van de **conditionaliteit** en draagt daarmee bij aan doelstellingen gelinkt aan klimaatverandering, bodem, water, biodiversiteit en landschap. Landbouwers kunnen hun betalingsrechten activeren door de subsidiabele percelen aan te geven in de verzamelaanvraag van de betrokken campagne. Elk betalingsrecht heeft een eenheidswaarde (ha). Tabel 11 hieronder geeft een overzicht van de balans van de betalingsrechten van de bedrijven in het studiegebied.

Tabel 11: Overzicht van de balans van de betalingsrechten van de bedrijven in het studiegebied

Balans van betalingsrechten	Aantal bedrijven
Grond tekort	1
Evenwicht	10
n.v.t.	1
Geen gegevens (*)	3
Totaal	15

Bron: landbouwenquête 2023 en eigen berekeningen (*) 3 landbouwbedrijven verkozen om niet deel te nemen aan de landbouwenquête.

De meeste landbouwers hebben een evenwicht in beschikbare gronden voor de activatie van bedrijfsgebonden landbouwpremies. Slechts 1 landbouwer heeft een tekort aan gronden om premies te activeren. 1 bedrijf viel onder de categorie 'n.v.t.' (niet van toepassing) omdat het niet-beroepsmatig wordt uitgbaat.

4.3.2 Ruwvoederbalans

De **ruwvoederbalans** geeft weer in welke mate een bedrijf voldoende gronden heeft om voldoende ruwvoeder te produceren voor de herkauwers (rundvee, schapen en geiten) en paarden. Het gaat vooral om grassen, klavers, maïs en voederbieten. Voor een bedrijf met herkauwers is het van groot belang om voldoende ruwvoerders te telen omdat dit bedrijfseconomisch de meest interessante productiewijze is. Eerst wordt op basis van het aantal aanwezige dieren de ruwvoederbehoefte berekend. Dan wordt deze behoefte vergeleken met de totale productie van ruwvoer op bedrijfsniveau. Voor bedrijven zonder herkauwers is de ruwvoederbalans niet berekend (= n.v.t., niet van toepassing).

De resultaten van de berekende ruwvoederbalans is weergegeven in Tabel 12 hieronder.

Tabel 12: Aantal bedrijven volgens klassen van berekende ruwvoederbalans

Ruwvoederbalans	Aantal bedrijven
Grond tekort	3
Evenwicht	5
Overschot aan grond	1
n.v.t.	3
Geen gegevens (*)	3
Totaal	15

Bron: landbouwenquête 2023 en eigen berekeningen (*) 3 landbouwbedrijven verkozen om niet deel te nemen aan de landbouwenquête

Van de 12 bevroegde bedrijven vallen er 3 bedrijven in de categorie 'n.v.t.'. Het gaat om 1 niet-beroepsmatig bedrijf en 2 bedrijven die geen behoefte hebben aan ruwvoeder. 3 bedrijven moeten extra ruwvoeder aankopen om te voldoen in hun behoefte. 5 bedrijven hebben een goed evenwicht tussen het aantal dieren en de hoeveelheid geproduceerd ruwvoeder. Deze bedrijven zijn het meest kwetsbaar bij verlies of eventuele beperkingen in gebruik van hun gronden. Slechts 1 bedrijf heeft een ruwvoederoverschot (overschot aan grond).

4.3.3 Mestbalans

De mestbalans geeft weer in hoeverre een bedrijf in staat is zijn eigen mestproductie, zowel stikstof (N) als fosfaat (P205) af te zetten op eigen gronden. Er wordt enkel gekeken naar **de afzet van eigen mest op eigen percelen**. Bedrijven met een mestoverschot hebben grond tekort om hun bedrijfseigen mest af te zetten. Bedrijven met een overschot aan grond hebben voldoende grond voor de afzet van hun bedrijfseigen mest en beschikken zelfs over extra afzetruimte voor bedrijfsvreemde mest. Bedrijven in evenwicht bevinden zich daartussen en hebben net voldoende en soms tekort aan grond voor hun bedrijfseigen mestafzet. Voor bedrijven zonder dieren is deze balans niet van toepassing en deze vallen onder de categorie 'n.v.t.'. De resultaten van de berekende mestbalans is weergegeven in Tabel 13 hieronder.

Tabel 13: Aantal bedrijven volgens klassen van berekende mestbalans

Mestbalans	Aantal bedrijven
Grond tekort	5
Evenwicht	2
Overschot aan grond	2
n.v.t.	3
Geen gegevens (*)	3
Totaal	15

Bron: landbouwenquête 2023 en eigen berekeningen (*) 3 landbouwbedrijven verkozen om niet deel te nemen aan de landbouwenquête

Van de 12 bevroegde bedrijven vallen er 3 bedrijven in de categorie 'n.v.t.'. Het gaat om 1 niet-beroepsmatig bedrijf en 2 bedrijven die geen dieren houden en bijgevolg geen mest moeten afzetten. Volgens de gegevens in Tabel 13 hebben 2 bedrijven in het studiegebied een mesttekort en dus grond op overschot. Deze bedrijven kunnen nog extra mest van andere landbouwers plaatsen op hun gronden. 5 bedrijven hebben een mestoverschot, dit betekent concreet dat ze de geproduceerde mest van hun dieren niet volledig kunnen

plaatsen op de eigen gebruikspcelen en mest moeten afvoeren naar een mestverwerking of afzetten bij andere landbouwers via een burenregeling. De 2 bedrijven waarvan hun mestbalans dicht tegen het evenwicht aan zit, zijn het meest gevoelig voor mogelijk verlies van gronden. Het gaat om 2 rundveebedrijven.

4.3.4 Totale grondbalans en gevolgen

Om een uitspraak te doen over de totale grondgebondenheid van een bedrijf, werden alle drie de grondbalansen bepaald en primeert de balans met het minste grondoverschot of grootste grondtekort. In Tabel 14 is de **totale grondgebondenheid** van de betrokken bedrijven weergegeven.

Tabel 14: Totale grondgebondenheid in het studiegebied

Totale grondgebondenheid	Aantal bedrijven
Grond tekort	5
Evenwicht	6
Overschot aan grond	0
n.v.t.	1
Geen gegevens (*)	3
Totaal	15

Bron: landbouwenquête 2023 en eigen berekeningen (*) 3 landbouwbedrijven verkozen om niet deel te nemen aan de landbouwenquête

In totaal hebben 6 landbouwbedrijven een goed evenwicht tussen de beschikbare gronden voor de activatie van premies, de voorziening in bedrijfseigen ruwvoeder en de afzet van mest op eigen grond. 5 landbouwers hebben een negatieve grondbalans en reeds gronden tekort voornamelijk ten gevolge van de mestbalans. Er valt 1 bedrijf onder 'n.v.t.' (niet van toepassing) omdat het niet-beroepsmatig wordt uitgebaat. Er zijn geen landbouwbedrijven in het studiegebied aanwezig die een algeheel overschot aan gronden hebben.

De meest kwetsbare bedrijven in een studiegebied waarin grondinnames worden voorzien zijn de **landbouwbedrijven met grondtekort of een grondbalans in evenwicht**. In het studiegebied gaat dit om alle bevrage landbouwbedrijven of 100 % (11 bedrijven, 1 bedrijf niet-beroepsmatig).

Tijdens de enquête vroeg men wat het project tot **gevolgen** zou kunnen hebben met betrekken tot het **inkomen van het bedrijf**. Van de 12 bedrijven die deelnamen aan de landbouwenquête gaf er slechts 1 persoon aan dat het project geen gevolgen zal hebben. Het gaat om een gepensioneerd landbouwer. Er is één bedrijf dat niet-beroepsmatig wordt uitgebaat dus deze vraag was niet van toepassing (n.v.t.). Door de 10 andere bedrijfsleiders werden onderstaande gevolgen in Tabel 15 aangehaald voor hun bedrijf.

Tabel 15: Gevolgen met betrekking tot het inkomen van het bedrijf door het project

Inkomensverlies door:	Aantal bedrijven	% bedrijven
Mestoverschot	6	60
Tekort of verlies aan akkerland	3	30
Tekort aan beweidingsruimte	7	70
Ruwvoedertekort	6	60
Verlies aan betalingsrechten	3	30

Bron: landbouwenquête 2023 en eigen berekeningen

Een mestoverschot wordt aangehaald door 6 rundveebedrijven, net als een tekort aan beweidingsruimte door 4 rundveebedrijven, 1 klein bedrijf met paarden en 1 bedrijf dat in de toekomst (2024) rundvee zal houden.



Een ruwvoedertekort wordt eveneens door 5 rundveebedrijven en 1 paardenhouderij verwacht. Een tekort of verlies aan akkerland wordt door 30 % van de bedrijven aangehaald als mogelijk effect. Daarnaast gaven 3 rundveebedrijven aan dat ze een inkomens verlies zullen leiden door een verlies aan betalingsrechten. Eén rundveebedrijf haalde aan dat zijn grondbalansen niet meer in evenwicht zullen zijn.

Naast een inkomensverlies werd ook de vraag gesteld of er mogelijks problemen kunnen ontstaan met de **bedrijfsuitbating**. 3 landbouwers (of 27,3 %) gaven aan dat er geen gevolgen zullen zijn met betrekking tot de uitbating van hun bedrijf. 8 landbouwers (of 72,3 %) zullen wel gevolgen ondervinden. Tabel 16 hieronder geeft een overzicht. Elke landbouwer gaf 1 gevolg aan.

Tabel 16: Gevolgen voor de bedrijfsuitbating door het project

Problemen met bedrijfsuitbating:	Aantal bedrijven	% bedrijven
Perceel wordt te klein	3	37,5
Bedrijf wordt slecht toegankelijk	2	25
Melk zal niet meer opgehaald worden	1	12,5
Ruwvoederverlies	1	12,5
Tekort aan beweidingsruimte	1	12,5

Bron: landbouwenquête 2023 en eigen berekeningen

Drie bedrijfsleiders geven aan dat hun percelen te klein zullen worden. Op grote percelen kunnen er hoge bedrijfseconomische opbrengsten gehaald worden. Twee landbouwers hebben een bedrijfszetel gelegen in de Vrouwestraat en stellen dat hun bedrijf slecht toegankelijk zal worden en een ander persoon zegt dat de melk niet meer zal kunnen opgehaald worden. Deze gevolgen hebben betrekking op de mobiliteitsproblematiek in de Vrouwestraat. Dit wordt verder besproken in deel 5.2.2. Daarnaast zijn er nog 2 landbouwers die aanhalen dat er een ruwvoederverlies zal zijn een tekort aan beweidingsruimte. Op deze gevolgen wordt er dieper ingegaan in het ‘hoofdstuk 5: effectenbeschrijving’. De gevolgen die de landbouwers aanhaalden tijdens het gesprek zijn niet-limitatief en er kunnen steeds bijkomende gevolgen ontstaan.

5 EFFECTENBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk biedt een antwoord op 2 vragen:

- “Wat is het effect op de landbouwsector en op de betrokken bedrijven bij verlies van de gronden ten gevolge van de realisatie van het regionaal **bedrijventerrein** in Balgerhoeke, Eeklo?”.
- “Wat is het effect van de **3 mogelijke mobiliteitsscenario's** om het bedrijventerrein te ontsluiten op de betrokken landbouwbedrijven?”.

Bij de effectenbeschrijving wordt er een onderscheid gemaakt tussen enerzijds het bedrijventerrein (deel 5.1) en anderzijds de 3 ontsluitingsscenario's (deel 5.2). Verder worden er remediërende maatregelen beschreven die door de landbouwers werden aangereikt.

In het laatste deel 5.3 worden opportuniteiten en mogelijke samenwerkingen met de betrokken landbouwers beschreven.

5.1 BEDRIJVENTERREIN

Het nieuw, regionaal bedrijventerrein zal ingericht worden in Balgerhoeke te Eeklo en zal aansluiten bij de site van de IVM-afvalenergiecentrale en het Aquafin-waterzuiveringsstation langs de Sint-Laureinssteenweg. De grootte van het nieuw bedrijventerrein ligt nu nog niet vast. Daarom werd er voor de analyses gewerkt met een **ruime, maximale perimeter** waarbinnen de inrichting kan gebeuren.

5.1.1 Effecten op het landbouwareaal

5.1.1.1 Verlies aan productieve oppervlakte

Het onttrekken van landbouwgronden aan een landbouwbedrijf heeft meerdere gevolgen voor de betrokken landbouwbedrijven. Landbouwbedrijven zijn afhankelijk van hun gronden voor hun **inkomen**. Dit zowel rechtstreeks omdat er minder teelten kunnen verbouwd worden, maar ook onrechtstreeks omwille van een **lagere ruwvoederproductie en een verlies van mestafzetmogelijkheden**. Daardoor zal men de veestapel moeten afbouwen of kan deze minder efficiënt aangehouden worden.

De landbouwgronden zijn eveneens van belang voor het activeren van betalingsrechten en om te voldoen aan de “conditionaliteit”, de voorwaarden voor subsidies van het nieuwe gemeenschappelijk landbouwbeleid (GLB), ecoregelingen, agromilieuklimaatmaatregelen en eventuele beheerovereenkomsten.

Tabel 17 geeft een overzicht van wat het verlies is aan oppervlakte van geregistreerde landbouwpercelen, hoeveel landbouwpercelen er betrokken zijn en het aantal betrokken landbouwers bij de inrichting van het bedrijventerrein.

Tabel 17: Verlies aan landbouwareaal en aantal betrokken landbouwbedrijven en percelen in de maximale perimeter van het bedrijventerrein.

	Bedrijventerrein
Aantal betrokken landbouwers	7
Aantal landbouwpercelen	17
Oppervlakteverlies (in ha)	30.7

Bron: perceelgegevens 2022 Departement Landbouw en Visserij en eigen berekeningen

5.1.1.2 **Bedrijfszetels en landbouweconomische huiskavel**

In het nieuw industrieterrein liggen er geen bedrijfsgebouwen, stallen of woningen die deel uitmaken van de bedrijfszetels van de betrokken landbouwers. Er zijn wel 6 van de 17 betrokken percelen (of 35,3 %) huiskavelpercelen en dit van 2 verschillende landbouwers. Het gaat om twee rundveebedrijven waarbij de percelen belangrijk zijn voor de ruwvoerproductie en als graasweide. De percelen behorend tot de **landbouweconomische huiskavel** kunnen vaak worden bewerkt zonder een openbare weg of waterloop te moeten oversteken. Het zijn de **belangrijkste percelen** van een landbouwbedrijf en dragen bij tot een besparing van kosten en een betere opvolging van dieren en teelten.

5.1.1.3 **Absoluut en relatief oppervlakteverlies**

Het **absoluut oppervlakteverlies** is de oppervlakte die de betrokken landbouwbedrijven zullen verliezen bij de ontwikkeling van het industrieterrein. Als norm kan er worden gesteld dat een verlies van 5 ha overkomelijk is voor een traditioneel groter landbouwbedrijf. Een bedrijf dat meer dan 5 ha verliest, ondervindt reeds een omvangrijk effect. Vanaf 10 ha verlies aan landbouwgronden per bedrijf wordt de impact zeer groot.

Tabel 18: Aantal bedrijven volgens klassen absolute inbreng

Klassen absolute inbreng	aantal bedrijven	oppervlakte in landbouw (ha)	oppervlakte in landbouw (%)
< 5 ha	5	13,6	44,3
5-10 ha	1	7,1	23,1
> 10 ha	1	10	32,6
Totaal	7	30,7	100

Bron: perceelgegevens 2022 Departement Landbouw en Visserij en eigen berekeningen

Bij 2 bedrijven wordt de norm van 5 ha overschreden, samen gebruiken ze meer dan de helft (55,7 %) van de oppervlakte binnen dit project. Het gaat enerzijds om 1 zeer groot melkveebedrijf dat ook percelen heeft die betrokken zijn bij de ontsluitingsscenario's en daar ook landbouwareaal zal verliezen. Anderzijds gaat het om een gepensioneerde landbouwer die een klein bedrijf uitbaat. Zie de Tabel 19 hieronder met het aantal bedrijven volgens klassen relatieve indeling.

Tabel 19: Aantal bedrijven volgens klassen relatieve inbreng

Klassen relatieve inbreng	aantal bedrijven	oppervlakte in landbouw (ha)	oppervlakte in landbouw (%)
<20 %	5	16,9	55,0
20-40 %	0	0	0
40-60 %	2	13,8	45,0
60-80 %	0	0	0
>80 %	0	0	0
Totaal	7	30,7	100

Bron: perceelgegevens 2022 Departement Landbouw en Visserij en eigen berekeningen

De **relatieve oppervlakte** is het aandeel van het verlies aan gronden binnen het project ten opzichte van de totale bedrijfsoppervlakte. Het effect zal des te groter zijn, naarmate het bedrijf kleiner is in oppervlakte (en/of andere productiemiddelen). Hier wordt een norm van 20 % als 'te overleven' ingesteld. Indien er meer dan 20 % van de totale bedrijfsoppervlakte onttrokken wordt, zijn de gevolgen voor het bedrijf zeer aanzienlijk. Voor één bedrijf met een kleine bedrijfsoppervlakte dat meer dan 5 ha verliest betekent dit een relatief hoog oppervlakteverlies. Dit bedrijf valt in de categorie 40-60% van relatieve inbreng. Een ander zeer klein, gespecialiseerd akkerbouwbedrijf valt eveneens in dezelfde categorie (40-60%). Dit bedrijf nam niet deel aan de bevraging.

5.1.1.4 Restpercelen

Sommige betrokken percelen zullen in 2 delen opgesplitst worden: een deel dat gelegen is binnen de maximale perimeter van het industrieterrein en een deel erbuiten. De delen erbuiten worden verder benoemd als **restpercelen**. Tijdens de landbouwenquête vroeg men of landbouwers met dergelijke restpercelen nog interesse hebben om deze percelen te behouden.

Van de 7 betrokken landbouwers namen er 3 niet deel aan de landbouwenquête. 2 landbouwers verkozen om niet deel te nemen omdat ze de betrokken percelen sowieso volledig zouden verliezen. Eén landbouwer nam niet deel omdat hij een perceel gelegen binnen de maximale perimeter van het industrieterrein gebruikt middels seizoenpacht. Deze laatste landbouwer heeft een restperceel buiten de maximale perimeter van het industrieterrein. Er is geen info beschikbaar of hij het restperceel van 1,9 ha wenst te behouden.

Van de 4 andere betrokken landbouwers die deelnamen aan de landbouwenquête hebben er 3 landbouwers restpercelen die ze wensen te behouden. Er is 1 persoon waarbij zijn perceel volledig in het industrieterrein gelegen is (geen restperceel). Tabel 20 hieronder geeft een overzicht van de 3 bevraagde landbouwers met restpercelen buiten de maximale perimeter van het industrieterrein.

Tabel 20: Totale oppervlakte van de restpercelen buiten de maximale perimeter van het industrieterrein en % oppervlakteverlies voor de landbouwers t.o.v. de totale oppervlakte van de oorspronkelijke percelen

Landbouwers met restpercelen	Aantal betrokken percelen	Totale oppervlakte oorspronkelijke percelen (ha)	Totale oppervlakte binnen maximale perimeter industrieterrein (ha)	Totale oppervlakte restpercelen (ha)	% verlies
Landbouwer A	1	4,1	3,2	0,9	78,3
Landbouwer B	1	0,9	0,04	0,9	4,4
Landbouwer C	3	9,6	7,7	1,9	80,5

Bron: perceelsgegevens 2022 Departement Landbouw en Visserij, landbouwenquête 2023 en eigen berekeningen

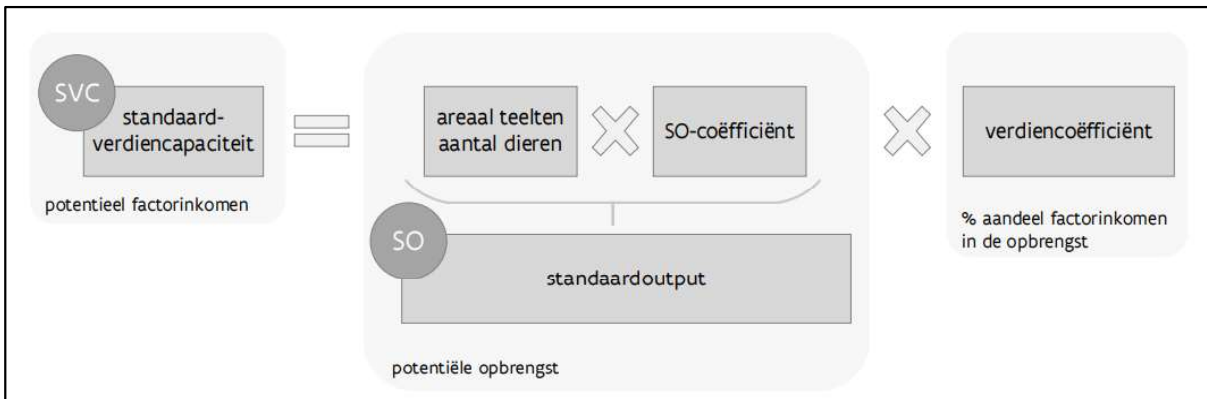
In totaal is de oppervlakte van de restpercelen buiten de maximale perimeter van het industrieterrein **5,6 ha**. Het gaat om 5 restpercelen in gebruik door 3 bevraagde landbouwers (3,7 ha) en 1 restperceel (1,9 ha) van 1 landbouwer die niet deelnam aan de landbouwbevraging.

5.1.2 Verlies aan economische meerwaarde

De geregistreerde oppervlakte van de betrokken percelen in de maximale perimeter van het industrieterrein werd in 2022 volledig gebruikt voor de **teelt van voedergewassen**. Er kwam op 58,8 % of 22,0 ha van de percelen grasland voor en 41,2 % of 8,6 ha werd gebruikt voor de teelt van silomaïs.

Op basis van de **standaardverdiencapaciteit (SVC) of het potentieel factorinkomen** wordt het jaarlijks verlies berekend voor de teelten in de maximale perimeter van het industrieterrein.

Door een combinatie van individuele teelt- en diergegevens van de landbouwer en algemene gemiddelde coëfficiënten wordt dit potentieel factorinkomen berekend. Het geeft een inschatting van wat het werkelijke factorinkomen van het bedrijf zou kunnen zijn (Departement Landbouw en Visserij, 2023c). Figuur 10 hieronder geeft een grafische voorstelling van de opbouw van de standaardverdiencapaciteit (SVC).



Figuur 10: Grafische voorstelling van de opbouw van de standaardverdiencapaciteit (Departement Landbouw en Visserij, 2023c)

Het **factorinkomen** is het deel van de opbrengsten dat overschiet om de productiefactoren (arbeid, kapitaal, grond) te vergoeden. Elke teeltcode en diersoort kan gekoppeld worden aan zowel een SO-coëfficiënt als een verdiencoëfficiënt. De opbrengsten worden bepaald door de **standaardoutput (SO)**. Dit is een bedrag in euro. Deze standaardoutput wordt vermenigvuldigd met de **verdiencoëfficiënt**. Dit is een getal tussen 0 en 1. Wat overblijft is bijgevolg het potentieel factorinkomen (in euro), ook wel de standaardverdiencapaciteit (Departement Landbouw en Visserij, 2023c).

Op basis van de teeltgegevens op de percelen gelegen in de maximale perimeter van het industrieterrein werd het totaal jaarlijks verlies aan productieve landbouwoppervlakte berekend. **De standaardoutput (SO) bedraagt 44 333.7 euro en de standaardverdiencapaciteit (SVC) 14 452.8 euro voor de maximale perimeter van het industrieterrein.**

Wanneer het in de toekomst niet meer mogelijk blijkt om mest af te zetten op de gronden gelegen in het industrieterrein en die hoeveelheid **mest dient verwerkt te worden, betekent dit jaarlijks een extra kost van ongeveer 17.940.3 euro voor de sector.**

Dit bedrag werd bepaald mits aanname van een dierlijke afzet van 170 kg N/ha op 30.7 ha met 6,4 kg N/ton (gemiddelde van 4,8 kg N/ton bij runderen en 8 kg N/ton bij varkens). Voor de verwerking van varkens- of runderdrijfmest betaalt de veehouder gemiddeld 17-18 euro/ton ruwe mest excl. 21% btw (gegevens via Vlaams Coördinatiecentrum Mestbank). Dus gemiddeld 22 euro/ton incl. btw.

Het niet meer kunnen activeren van landbouwpremies op de gronden, kan een verlies betekenen van ongeveer jaarlijks 8.562.2 euro die uit de sector wegvloeit (voor 2022).

De gemiddelde waarde van een **betalingsrecht** in 2023 bedraagt 185 euro per hectare. In het GLB vanaf 2023 beoogt men tegen 2026 een gemiddelde waarde van 180 à 185 euro per betalingsrecht (Departement Landbouw en Visserij, 2023e). De premie voor **vergroening (tot en met 2022)** bedraagt 50,76 % van het bedrag van de basisbetaling van de Vlaamse betalingsrechten (gemiddeld 93.9 euro/ha). Daarenboven kunnen landbouwers die in aanmerking komen een bijbetaling aanvragen voor de **premie voor jonge landbouwers** (steunbedrag van 105 euro per hectare, toegekend voor maximum 90 subsidiabele hectares) en voor de **premie voor de gespecialiseerde zoogkoeienhouderij** (bijkomende betaling tot 95 % van het premiebedrag voor de premiegerechtigde dieren die gekalfd hebben van 1 januari 2022 tot en met 31 augustus 2022, maar beperkt tot het aantal premierechten waarover de landbouwer beschikt. Het premiebedrag per premiegerechtigde zoogkoe is voor de campagne 2022 vastgesteld op 168 euro (Departement Landbouw en Visserij, 2022a).

5.1.3 Verlies aan werkgelegenheid

Bij de opmaak van deze studie worden de gronden binnen de maximale perimeter van het industrieterrein samen gebruikt door 7 bedrijven. Hiervan namen er 3 personen niet deel aan de landbouwenquête.



De landbouwsector op zich zorgt voor tewerkstelling maar ook in de afgeleide sectoren, zoals in de toelevering, verwerking, handel en bij uitbreiding voor het volledige agrobusinesscomplex (ABC). De **agrovoedingsketen** is een grote werkgever in Vlaanderen en zorgt voor lokale tewerkstelling (Departement Landbouw en Visserij, 2022b).

Voor de landbouwbedrijven zijn er, gemiddeld over de periode 2012-2021, **1.6 familiale arbeidskrachten (FAK)** en voor de tuinbouw is dat 1.9 FAK. In de tuinbouw bedraagt het aantal voltijdse arbeidskrachten (VAK) 6.5, waarvan 4.6 afkomstig van externe arbeid, tegenover **1.8 VAK in de landbouw**. Wanneer een landbouwbedrijf ten gevolge van het project de bedrijfsactiviteit stopt en uit de sector stapt, betekent dit een verlies aan 1.8 voltijdse arbeidskracht (VAK) in de landbouw en bijkomend een indirect verlies van voltijdse arbeidskrachten in de agro-en voedingsindustrie (Departement Landbouw en Visserij, 2023f).

Eén van de betrokken bedrijven met percelen binnen de maximale perimeter van het industrieterrein gaf aan te stoppen met zijn bedrijf per augustus 2023 aangezien hij de pensioenleeftijd heeft bereikt. Deze persoon nam niet deel aan de landbouwenquête. Van de 4 geënquêteerde landbouwers gaven er 3 aan dat ze hun toekomstplannen zullen moeten aanpassen (75 %). Bij 2 van de 4 bedrijven die deelnamen aan de enquête zal de bedrijfsvoering in het gedrang komen (50 %).

5.1.4 Remediërende maatregelen voor het verlies aan areaal

Tijdens de landbouwenquête werd er bevestigd wat de getroffen landbouwers wensen als mogelijk **remediërende maatregel voor het areaalverlies** door de inrichting van het industrieterrein. Van de 4 deelnemende landbouwers aan de landbouwenquête wenst 1 persoon ruilgrond of vraagt om de perimeter aan te passen zodat zijn percelen niet meer betrokken zijn. Deze aanpassing van de perimeter werd ook aangereikt door een andere landbouwer en hij vraagt om de perimeter te verschuiven in westelijke richting. De andere landbouwers gaven geen direct voorstel maar wachten af.

Het aanbieden van ruilgronden zou kunnen verlopen via een **grondenbank**. Via de grondenbank wordt getracht gronden te ruilen zodat getroffen landbouwers hun bedrijfsoppervlakte kunnen behouden. Rond de grondenbank werden kritische opmerkingen gemaakt zoals hoe een grondenbank grond zal kunnen aankopen gezien de hoge druk op de grond in de regio.

Geen enkele landbouwer was bereid om gronden buiten het studiegebied te koop aan te bieden voor een eventuele oprichting van een grondenbank.

5.2 ONTSLUITINGSSCENARIO'S

Er worden 3 mogelijke scenario's voorgesteld om het bedrijventerrein te ontsluiten met een nieuwe verbindingsweg op de B404 en met op- en afritten naar de N49/A11. In elk van de 3 scenario's komt er een ontsluitingsweg naar het bedrijventerrein die zo dicht als mogelijk naast de N49/A11 ligt. In het voorliggend plan is er ruimte voor waterbuffering voorzien tussen de ontsluitingsweg en de N49/A11. In deel 'Situering van het studiegebied 1.2' zijn er figuren beschikbaar van de 3 verschillende ontsluitingsscenario's en de locatie van het industrieterrein binnen het plangebied.

1. Scenario Oost

Bij ontsluitingsscenario Oost wordt er een nieuw op- en afrittencomplex voorzien op de N49/A11 ten oosten van de B404. De op- en afritten worden met een rotonde aangesloten op de B404 en nadien met een nieuwe ontsluitingsweg verbonden met het bedrijventerrein.

2. Scenario Zuid

Bij ontsluitingsscenario Zuid wordt er een nieuwe rotonde gecreëerd op de B404 ongeveer ter hoogte van de Vrouwestraat. De rotonde wordt verbonden met een nieuwe ontsluitingsweg naar het bedrijventerrein. Het huidige op- en afrittencomplex naar de N49/A11 wordt behouden. Een aanpassing van de afrit komende uit Zeebrugge is noodzakelijk, maar er is meer afstand tot de rotonde.

3. Scenario West

Bij ontsluitingsscenario West worden er 2 nieuwe rotondes gecreëerd. Eén rotonde wordt gecreëerd op de B404 en verbonden met een tweede, noordelijker gelegen rotonde. Deze sluit aan op een nieuwe ontsluitingsweg naar het bedrijventerrein en een nieuwe afrit van de N49/A11. De huidige oprit naar de N49/A11 wordt behouden.

5.2.1 Effecten op het landbouwareaal

5.2.1.1 Verlies aan productieve oppervlakte

In Tabel 21 wordt er per ontsluitingsscenario aangegeven wat het verlies is aan de geregistreerde oppervlakte landbouwpercelen. De tabel bevat ook informatie over het aantal betrokken landbouwbedrijven en het aantal betrokken percelen. Het verlies aan oppervlakte wordt berekend door de overlappende oppervlakte van de geregistreerde percelen met de verschillende scenario's op te tellen.

Tabel 21: Verlies aan landbouwareaal en aantal betrokken landbouwbedrijven en percelen voor de 3 ontsluitingsscenario's

	Oost	Zuid	West
Aantal betrokken landbouwers	7	7	4
Aantal landbouwpercelen	13	12	7
Oppervlakteverlies (in ha)	4.3	1.8	2.0

Bron: perceelsgegevens 2022 Departement Landbouw en Visserij en eigen berekeningen

Van de 3 ontsluitingsscenario's is scenario Oost de variant met het meeste verlies aan geregistreerde landbouwgrond en zijn er het meest aantal landbouwpercelen betrokken (13 percelen). Bij scenario West zijn er het minst aantal landbouwers en landbouwpercelen betrokken. Het oppervlakteverlies is het minst bij scenario Zuid (1.8 ha) maar het verschil is klein met scenario West (2.0 ha).

Het verlies aan oppervlakte kan echter hoger uitvallen door structurele aanpassingen (zoals bijvoorbeeld de aanleg ventwegen, het aanpassen van bestaande landbouwwegen, waterbuffering, aanplant van groenschermen en/of geluidschermen etc.), door het verder uitwerken van een scenario (zoals het aanleggen van voorsorteerstroken) of door het ontstaan van restpercelen die niet meer op een economisch rendabele wijze uitgebaat kunnen worden (en rekening houdend met een mogelijke teeltvrije 'één meter zone'). Bijgevolg moet er rekening gehouden worden dat het totale areaalverlies nog **enkele hectare groter** kan zijn dan de overlappende oppervlakte van de scenario's met de landbouwpercelen. Deze oppervlakte kan later dalen indien men de restpercelen die niet rendabel uit te baten zijn, zou opnemen in een herstructurering van de landbouwstructuren in het gebied (bijvoorbeeld door kleine, verspreid liggende restpercelen zoveel mogelijk aaneen te sluiten tot grotere landbouwpercelen eventueel aansluitend op een huiskavel of op zo kort mogelijke rijafstand van het landbouwbedrijf.

5.2.1.2 Bedrijfszetels en landbouweconomische huiskavels

Geen enkel scenario overlapt met bedrijfsgebouwen, stallen of andere gebouwen van een bedrijfszetel maar bepaalde scenario's situeren zich wel vlak naast de bedrijfszetel waardoor de **tracévariant overlapt met een**

deel van de huiskavel. Hierdoor wordt er een deel van het huiskavelperceel doorsneden of wordt er een deel ingenomen door de weg.

De percelen behorend tot de **landbouweconomische huiskavel** kunnen vaak worden bewerkt zonder een openbare weg of waterloop te moeten oversteken. Het zijn de **belangrijkste percelen** van een landbouwbedrijf en dragen bij tot een besparing van kosten en een betere opvolging van dieren en teelten.

Bij **scenario Oost** zijn 62 % van de betrokken percelen huiskavelpercelen. Bij **scenario Zuid** gaat het om de helft van de betrokken percelen (50 %) en bij **scenario West** gaat het om 43 % van de betrokken percelen.

Er is 1 landbouwbedrijf betrokken bij de inrichting binnen de maximale perimeter van het industrieterrein alsook in elk van de 3 scenario's. Deze landbouwer zijn huiskavel is betrokken en elk scenario. Daarnaast zijn er nog 2 landbouwers die in elk van de 3 scenario's betrokken zijn waarvan 1 landbouwer met zijn huiskavelpercelen.

5.2.1.3 Absoluut en relatief oppervlakteverlies

Tabel 22 en Tabel 23 tonen per ontsluitingsscenario het aantal betrokken landbouwbedrijven ingedeeld in klassen van het absoluut en relatief oppervlakteverlies.

Het **absoluut oppervlakteverlies** is de oppervlakte die de betrokken landbouwbedrijven zullen verliezen bij uitvoering van één van de tracés. Voor de bedrijven is de absolute oppervlakte belangrijk voor de productie van ruwvoeder, inkomensvorming uit akkerbouwteelten, afzet van mest en activatie van premies. Een oppervlakteverlies vanaf 1 ha kan een kleine impact hebben op het bedrijf. Als norm kan worden gesteld dat het verlies van 5 ha overleefbaar is voor een traditioneel groter landbouwbedrijf. Vanaf 10 ha verlies aan landbouwgronden per bedrijf wordt de impact zeer belangrijk.

Tabel 22: Het aantal betrokken landbouwbedrijven ingedeeld in klassen van het absoluut oppervlakteverlies.

Scenario	Oost	Zuid	West
aantal landbouwbedrijven	7	7	4
<0.5ha	3	5	2
0.5-1ha	3	2	1
1-2ha	1	0	1
>2ha	0	0	0

Bron: perceelsgegevens 2022 Departement Landbouw en Visserij en eigen berekeningen

Wat het absoluut oppervlakteverlies betreft scoort **ontsluitingsscenario Zuid het best**. 5 van de 7 betrokken bedrijven (of 71,4 %) verliezen minder dan 0,5 ha grond. Twee bedrijven verliezen 0.5-1 ha grond in scenario West. Bij scenario Oost verliest 42,9 % van de landbouwbedrijven minder dan 0,5 ha. Drie bedrijven verliezen 0.5-1 ha grond en 1 bedrijf 1-2 ha. Bij scenario West verlies de helft van de bedrijven (of 50 %) < 0,5 ha. Eén bedrijf verlies tussen 0.5-1 ha grond en een ander bedrijf 1-2 ha grond.

Daarnaast kan het **relatief oppervlakteverlies** van de betrokken bedrijven weergegeven worden in verschillende klassen.

Het relatief oppervlakteverlies is de oppervlakte die de betrokken landbouwbedrijven zullen verliezen bij uitvoering van het project ten opzichte van de totale bedrijfsoppervlakte. De totale bedrijfsoppervlakte in 2023 werd tijdens de enquête nagevraagd bij de landbouwbedrijven. Indien het bedrijf niet deelnam aan de landbouwenquête werden de perceelsgegevens van 2022 gebruikt.

Hoe lager het relatieve oppervlakteverlies, hoe beter het landbouwbedrijf het verlies aan landbouwgrond zal kunnen opvangen. De impact zal des te groter zijn, naarmate het landbouwbedrijf kleiner is in oppervlakte. Er



wordt aangenomen dat wanneer een landbouwbedrijf 20 % of meer van zijn bedrijfsoppervlakte verliest, de leefbaarheid van het bedrijf in het gedrang komt.

Tabel 23: Het aantal betrokken landbouwbedrijven ingedeeld in klassen van relatief oppervlakteverlies

Scenario	Oost	Zuid	West
aantal landbouwbedrijven	7	7	4
<2 %	3	5	3
2-5 %	3	2	0
5-10 %	0	0	1
10-20 %	1	0	0
>20 %	0	0	0

Bron: perceelsgegevens 2022 Departement Landbouw en Visserij en eigen berekeningen

Bij **scenario Oost** is er 1 bedrijf met een relatief oppervlakteverlies tussen 10-20 % maar dit gaat om een klein bedrijf. De andere betrokken bedrijven in scenario Oost hebben enerzijds een relatief oppervlakteverlies minder dan 2 % (3 bedrijven) of tussen 2 en 5 % (3 bedrijven). De bedrijven in de klasse 2-5 % zijn grote (2) tot zeer grote (1) bedrijven.

Bij **scenario Zuid** is de impact voor 71,4 % van de betrokken bedrijven minder dan 2 percent van de totale bedrijfsoppervlakte. In de categorie van relatief oppervlakteverlies 2-5 % zijn er 2 bedrijven: enerzijds een zeer klein bedrijf en anderzijds een groot bedrijf met ook percelen in scenario Oost.

Bij **scenario West** is het relatief oppervlakteverlies minder dan 2 % van de totale bedrijfsoppervlakte voor 75 % van de betrokken bedrijven. Er is één bedrijf dat in de categorie 5-10 % valt. Dit bedrijf heeft ook percelen in scenario Oost en Zuid.

Bij het lezen van deze tabellen moet er rekening gehouden worden met een mogelijk **vertekend beeld** van de impact op de landbouwbedrijven. Landbouwbedrijven met een kleine bedrijfsoppervlakte hebben bij een beperkt absoluut oppervlakteverlies reeds een groot percentage relatief oppervlakteverlies, terwijl dit dikwijls niet-beroepsmatige landbouwbedrijven zijn maar hobbylandbouwers of gepensioneerde landbouwers. In de paragraaf hieronder worden het relatief oppervlakteverlies in verhouding tot de productieomvang van de bedrijven besproken.

5.2.1.4 Relatief oppervlakteverlies en productieomvang

De **productieomvang** van een landbouwbedrijf wordt onderverdeeld in klassen die variëren van zeer klein tot zeer groot. De productieomvang wordt forfaitair bepaald op basis van de totale productie aan teelten en dieren op het landbouwbedrijf. De klasse “zeer klein” zijn doorgaans niet-beroepsmatige landbouwbedrijven. Het zijn landbouwbedrijven die (op een forfaitaire basis bepaald) doorgaans te klein zijn om een inkomen te verschaffen aan een bedrijfsleider. Dikwijls zijn het hobbylandbouwers of gepensioneerde landbouwers.

Gezien er een andere inkomensbron is, zijn deze landbouwbedrijven minder gevoelig voor een verlies aan landbouwgrond. Hetzelfde geldt voor de zeer grote landbouwbedrijven. Deze landbouwbedrijven blijven bij een beperkt verlies aan landbouwgrond nog rendabel. De meest kwetsbare groep van landbouwbedrijven zijn de landbouwbedrijven met een **gemiddelde productieomvang**.

Tabel 24, Tabel 25 en Tabel 26 tonen het aantal betrokken landbouwbedrijven opgedeeld in klassen volgens de productieomvang en het relatief oppervlakteverlies voor elk van de 3 scenario's. De rode kleur in de tabel toont de **zwaar getroffen landbouwbedrijven** en de oranje kleur de **matig getroffen landbouwbedrijven**. De bedrijven in witte kleur in de tabel zijn minder gevoelig voor een verlies aan landbouwgrond.

Bij **scenario Oost** is er 1 bedrijf rood ingekleurd in de Tabel. Het gaat om een niet-beroepsmatig bedrijf. Verder zijn er 3 landbouwbedrijven matig getroffen (oranje kleur). Het zijn enerzijds 2 bedrijven met een grote productieomvang en anderzijds 1 bedrijf met een matige productieomvang. Eén bedrijf gaf aan dat de bedrijfsvoering mogelijks in het gedrang kan komen. Alle drie de bedrijven gaven aan dat de bedrijfsvoering mogelijks in het gedrang kan komen.

Tabel 24: Het aantal betrokken landbouwbedrijven opgedeeld in klassen volgens de productieomvang en het relatief oppervlakteverlies voor scenario Oost

Scenario Oost		Productieomvang				Totaal
Relatief oppervlakteverlies	Zeer Klein	Klein	Matig	Groot	Zeer groot	
<2 %			1		2	3
2-5 %				2	1	3
5-10 %						0
10-20 %	1					1
>20 %						0

Bron: perceelsgegevens 2022 Departement Landbouw en Visserij en eigen berekeningen

In **scenario Zuid** zijn er geen zwaar getroffen landbouwbedrijven. Er zijn 2 bedrijven met matige productieomvang en 1 bedrijf met grote productieomvang oranje ingekleurd.

Tabel 25: Het aantal betrokken landbouwbedrijven opgedeeld in klassen volgens de productieomvang en het relatief oppervlakteverlies voor scenario Zuid

Scenario Zuid		Productieomvang				Totaal
Relatief oppervlakteverlies	Zeer Klein	Klein	Matig	Groot	Zeer groot	
<2 %			2		3	5
2-5 %	1			1		2
5-10 %						0
10-20 %						0
>20 %						0

Bron: perceelsgegevens 2022 Departement Landbouw en Visserij en eigen berekeningen

In **scenario West** is er één zwaar getroffen landbouwbedrijf met grote productieomvang.

Tabel 26: Het aantal betrokken landbouwbedrijven opgedeeld in klassen volgens de productieomvang en het relatief oppervlakteverlies voor scenario West

Scenario West		Productieomvang				Totaal
Relatief oppervlakteverlies	Zeer Klein	Klein	Matig	Groot	Zeer groot	
<2 %	1				2	3
2-5 %						0
5-10 %				1		1
10-20 %						0
>20 %						0

Bron: perceelsgegevens 2022 Departement Landbouw en Visserij en eigen berekeningen

5.2.1.5 Remediërende maatregelen voor areaalverlies

Tijdens de landbouwenquête werd er bevraagd wat de getroffen landbouwers wensen als mogelijk remediërende maatregel voor het areaalverlies door het aanleggen van de wegen. Het zijn maatregelen die zouden kunnen worden uitgewerkt om de gevolgen van het project te milderen. Ze kunnen het verlies aan

landbouwareaal op het niveau van de sector niet compenseren maar kunnen wel op het niveau van de **individuele bedrijven** een oplossing aanreiken.

Ongeveer de helft van de landbouwers (44,4 %) gaf aan interesse te hebben in een **ruilgrond**. Andere landbouwers gaven aan een oplossing te zien in een aanpassing van de wegen en de ontsluiting naar de percelen.

Eén landbouwer die ook betrokken is met percelen bij de inrichting van het industrieterrein (maximale perimeter) vroeg om de perimeter van het industrieterrein naar links te verschuiven zodat zijn huiskavelpercelen niet meer betrokken zijn.

Geen enkele landbouwer heeft gezegd bereid te zijn om gronden buiten het studiegebied te koop aan te bieden voor een eventuele oprichting van een grondenbank om te voorzien in ruilgronden.

5.2.2 Effecten op de bereikbaarheid van de landbouwpercelen en de landbouwbedrijven

De bereikbaarheid van de landbouwpercelen is zeer belangrijk voor de landbouwbedrijven. Door het aanleggen van de ontsluitingswegen kan de bereikbaarheid van de landbouwpercelen in het gedrang komen. Er zal **extra afstand** moeten afgelegd worden waardoor er meer tijd nodig zal zijn om de percelen te bereiken en er zullen **meer kosten** zijn voor brandstof en meer slijtage van het materiaal. Uiteindelijk resulteert dit in een lager arbeidsinkomen. Een bijkomend negatief effect ontstaat wanneer huiskavelpercelen minder bereikbaar worden of doorsneden zijn. Huiskavels zijn de meest rendabele percelen.

Sommige landbouwpercelen zullen een deel verliezen door **overlapping** met de weg, andere percelen zullen doorsneden worden waardoor er **restpercelen** ontstaan die mogelijk onbereikbaar zijn. Voor deze percelen kan enkel een oplossing gevonden worden door het aanleggen van doorgangen, ventwegen, door een herverkaveling van de landbouwpercelen of door deze percelen mee te onteigenen.

Tijdens de landbouwenquête van de betrokken bedrijven werd de bereikbaarheid van de landbouwpercelen en de bedrijfszetel besproken in elk van de ontsluitingsscenario's waarbij het bedrijf betrokken is. Er werd ook gevraagd naar mogelijke oplossingen die de landbouwers zien om de bereikbaarheid naar de al dan niet afgesloten percelen te voorzien.

Bij de inrichting van het industrieterrein (maximale perimeter) en één van de 3 mogelijke ontsluitingsscenario's Oost, Zuid of West is er nog een **bijkomend mobiliteitsprobleem** in het gebied met betrekking tot de '**Vrouwestraat**'.

Momenteel is de Vrouwestraat bereikbaar door middel van een kruispunt met verkeerslichten dat de B404 kruist. Vanuit de Vrouwestraat kan er direct gereden worden naar de Pastoor Bontestraat en de Maroyendam. De Maroyendam is een weg uitsluitend toegankelijk voor fietsers en landbouwverkeer. De weg sluit aan op een tractorsluis zodat de percelen aan de overkant van de N49/A11 bereikt kunnen worden.

Bij de inrichting van het nieuw bedrijventerrein zal de **Vrouwestraat sowieso afgesloten worden**. Men is momenteel een alternatieve ontsluiting van deze straat aan het onderzoeken. Dit zou mogelijk zijn via een parallelle weg naast de B404 die nadien aansluit op de N9. Het onderzoek naar de ontsluiting van de Vrouwestraat maakt geen deel uit van dit LER en werd bijgevolg niet verder onderzocht.

Bij de landbouwenquête naar de bereikbaarheid van de landbouwpercelen van de betrokken landbouwers is men er steeds vanuit gegaan dat de **Vrouwestraat niet meer bereikbaar zal zijn**.

5.2.2.1 Bereikbaarheid initiële landbouwpercelen en bedrijfszetels

Tabel 27 hieronder geeft een overzicht van de bereikbaarheid van de initiële of oorspronkelijke percelen onafhankelijk of een perceel doorsneden wordt door een weg of dat er een weg een deel van het perceel

inneemt. Het gaat om het **hoofddeel** van het perceel. De bereikbaarheid van het restperceel (het deel of de delen die overblijven na doorsnijding) wordt besproken in punt 5.2.2.2.

Tabel 27: Bereikbaarheid van de initiële percelen

Scenario	Percelen bereikbaar (in %)	Percelen niet bereikbaar wegens afsluiten Vrouwestraat (in %)
Oost	46,2	53,8
Zuid	91,7	8,3
West	85,7	14,3

Bron: perceelsgegevens 2022 Departement Landbouw en Visserij en eigen berekeningen

Bij **ontsluitingsscenario Zuid en West** zijn de meeste landbouwpercelen nog bereikbaar. Dit zou op dezelfde manier zijn zoals ze nu bereikt worden: bijvoorbeeld via een openbare weg of via de huiskavel. Enkel de percelen die toegankelijk zijn via de Vrouwestraat zijn niet meer bereikbaar. Dit gaat voornamelijk om percelen gelegen bij **scenario Oost**. In de Vrouwestraat zijn er eveneens **3 bedrijfszetels** gelegen die niet meer bereikbaar zouden zijn. Het gaat om 2 rundveebedrijven en 1 klein bedrijf. De huiskavelpercelen van deze bedrijven zouden niet meer te bereiken zijn aangezien de bedrijfszetel ook niet meer bereikbaar is.

Tijdens het gesprek met de landbouwers kwam de mobiliteitssituatie van de Vrouwestraat heel vaak ter sprake. Enkele landbouwers gaven suggesties om de ontsluiting van de Vrouwestraat op te lossen. Deze oplossingen worden hierna besproken:

- De meeste landbouwers, betrokken in scenario Oost, wensen de huidige ontsluiting naar de Vrouwestraat behouden;
- Twee landbouwers stellen voor om de Vrouwestraat te ontsluiten met een trekweg parallel naast de B404 die nadien aansluit op de N9;
- Eén landbouwer ziet als oplossing om een tunnel te voorzien op de B404 zodanig dat de oversteek van de Vrouwestraat naar de Pastoor Bontestraat behouden kan blijven;
- Het bouwen van een brug over de B404 van de Vrouwestraat naar de Pastoor Bontestraat;
- Meerdere landbouwers vragen om de nieuwe rotonde in scenario Zuid aan te sluiten op de Vrouwestraat, Pastoor Bontestraat en Maroyendam en landbouwvoertuigen toe te laten op de rotonde.

Deze opties en oplossingen kunnen in overweging genomen worden om het mobiliteitsprobleem van de Vrouwestraat op te lossen. Indien de Vrouwestraat vlot toegankelijk gemaakt kan worden, kunnen de meeste oorspronkelijke, **hoofddelen van de landbouwpercelen in elk scenario bereikbaar blijven**. Indien het hoofddeel van het perceel afgesneden is zullen er bijkomende, nieuwe doorgangen gecreëerd moeten worden. Dit is het geval bij een betrokken bedrijf in scenario Oost.

Daarnaast is het belangrijk om bij de weginrichtingen rekening te houden met de bereikbaarheid van de landbouwbedrijven en -percelen voor toeleveranciers, afnemers en loonwerkers.

Het transport door toeleveranciers en afnemers gebeurt heel vaak met vrachtwagens (type trekker met oplegger). Landbouwers en loonwerkers rijden vaak met tractoren en werktuigen die breder zijn dan een standaard voertuig. Bij de ontsluitingen dient hiermee rekening gehouden te worden.

Als algemene opmerking kan er ook genoteerd worden dat landbouwers niet altijd naar 1 perceel rijden en dan terugrijden naar hun bedrijf. Vaak worden meerdere percelen na elkaar bezocht zonder telkens terug te rijden naar de bedrijfszetel.

5.2.2.2 Doorsnijding, overlapping van percelen en bereikbaarheid van restpercelen

De wegen voorzien in de 3 scenario's kunnen een perceel **doorsnijden of overlappen**. Als de weg overlapt met een betrokken perceel, neemt het een deel van het oorspronkelijk perceel in en ontstaat er geen restperceel. Hoe minder aantal landbouwpercelen doorsneden worden door één van de ontsluitingsscenario's, hoe minder **onbereikbare restpercelen** er kunnen ontstaan. Deze restpercelen kunnen niet altijd op een economisch rendabele wijze uitgebaat worden.

Tabel 28 hieronder en Kaart 7 geven een overzicht van het aantal doorsneden percelen en het aantal percelen die overlapt worden door een weg per scenario.

Tabel 28: Aantal doorsneden percelen en overlapte percelen per scenario

Scenario	Aantal doorsneden percelen	% doorsneden percelen	Aantal percelen overlapt	% percelen overlapt	Totaal betrokken percelen
Oost	7	53,8	6	46,2	13
Zuid	8	66,7	4	33,3	12
West	4	57,1	3	42,9	7

Bron: perceelsgegevens 2022 Departement Landbouw en Visserij en eigen berekeningen

In alle scenario's worden meer dan de helft van de percelen doorsneden waardoor het perceel in 2 of meerdere delen wordt opgesplitst. Voornamelijk in **scenario Zuid** zijn 8 van de 12 percelen (of 66,7 %) doorsneden.

De doorsneden landbouwpercelen kunnen **huiskavelpercelen** zijn. In scenario Oost gaat dit om 71,4 % van de percelen en in scenario Zuid en West om de helft (50 %) van de percelen.

Bij overlapping van de weg met het landbouwperceel gaat het om huiskavelpercelen in scenario Oost en Zuid telkens om de helft van de percelen en in scenario West om 33,3 %. In punt 5.2.1.2 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** worden de huiskavelpercelen algemeen besproken per scenario.

Alle landbouwers gaven tijdens de landbouwenquête aan dat ze de restpercelen nog voor zover als mogelijk wensen te **behouden** omdat ze belangrijk zijn voor hun mestafzet en/of voor de productie van ruwvoeder en/of voor het activeren van premies. Eén landbouwer, betrokken in scenario Zuid, wenst het betrokken restperceel op te nemen als tuin bij de naastgelegen woning van zijn schoonouders. Het perceel is een bouwgrond en eerder belangrijk als investering.

Daarenboven kunnen er naast de restpercelen ook **volledige percelen** afgesloten worden. Deze percelen waren oorspronkelijk bereikbaar via het doorsneden perceel. Het gaat vaak om huiskavelpercelen die als 1 geheel ontsloten worden via de bedrijfszetel. In **scenario Oost** is er één betrokken melkveehouder die zo zijn perceel niet meer kan bereiken. Dit is een bijkomend, indirect effect van het ontsluitingsscenario. Er dient ook rekening gehouden te worden met de bereikbaarheid van de **percelen aan de overkant van de N49/A11**. Deze percelen worden nu bereikt vanuit de Vrouwestraat via het kruispunt over de B404 naar de Pastoor Bontestraat en de Maroyendam. Daarna sluit de Maroyendam aan op een tractorsluis over N49/A11. In totaal zijn er 3 betrokken landbouwers die percelen gebruiken aan de overkant van de N49/A11. Het gaat om 3 gespecialiseerde melkveebedrijven waarvan de bedrijfszetel aan de rand van het plangebied ligt.

Indien het perceel doorsneden wordt kunnen er restpercelen ontstaan die **onbereikbaar** worden. Tabel 29 hieronder geeft een overzicht van de bereikbaarheid van de restpercelen.

Tabel 29: Bereikbaarheid van de restpercelen

Scenario	Restpercelen zijn bereikbaar	Restpercelen zijn niet meer bereikbaar	Totaal aantal doorsneden percelen
Oost	0	7	7
Zuid	1	7	8
West	0	4	4

Bron: perceelsgegevens 2022 Departement Landbouw en Visserij en eigen berekeningen

Slecht **1 restperceel betrokken in scenario Zuid is nog bereikbaar** na doorsnijding via de huidige wegvoorzieningen. In alle andere gevallen zullen er nieuwe ventwegen, doorgangen, overgangen of eventuele verbredingen van wegen en perceelstoegangen moeten voorzien worden.

Tijdens de landbouwlandbouwenquête hadden de landbouwers de mogelijkheid om input te geven over de ontsluiting van de restpercelen indien ze in de nieuwe situatie onbereikbaar zouden zijn. Deze oplossingen worden hieronder besproken:

- Een landbouwster die in elk scenario betrokken is door de ontsluitingsweg vanuit het nieuw industrieterrein (maximale perimeter) wenst het noordelijk restperceel graag verder te gebruiken en te ontsluiten door de aanleg vanaf een nieuwe ventweg vanaf de Maroyendam parallel met de N49/A11;
- Een andere landbouwer betrokken in scenario Zuid, vraagt om een doorgang te voorzien vanaf de Maroyendam naar de betrokken restpercelen;
- Verschillende landbouwers wensen de huidige verkeerssituatie van de Vrouwestraat te behouden zodat men de B404 kan oversteken naar de Maroyendam. Men vraagt om ervoor te zorgen dat er nog steeds een ontsluiting zal blijven om de percelen gelegen aan de overkant van de N49/A11 te bereiken;
- Een landbouwer vraagt om de ontsluitingsweg die vanuit het industrieterrein komt zo dicht mogelijk en parallel tegen de N49/A11 aan te leggen zodat het restperceel zo klein mogelijk is;
- Een bedrijf betrokken in scenario Zuid vraagt om het tracé zoveel als mogelijk noordwaarts uit te voeren zodat het verlies van areaal voor hem minimaal is;
- Indien de weg een huiskavelperceel doorkruist van betrokken veehouders, stelt een landbouwer voor om een tunnel onder de weg te voorzien voor de koeien naar het restperceel;
- Een landbouwer dringt erop aan op de (nieuwe) tractorsluizen niet te hoog uit te voeren zodat landbouwvoertuigen er zich niet op kunnen vastrijden.

Indien de restpercelen niet ontsloten kunnen worden of indien in scenario Oost de percelen aan de binnenkant van het afrittencomplex niet meer gebruikt zouden kunnen worden betekent dit nog een **bijkomend areaalverlies** aan hectares voor de betrokken landbouwers met een groter negatief effect op het bedrijf.

5.2.3 Effecten op bedrijfsniveau

De landbouwers zijn in veel gevallen eigenaar van de bedrijfszetel en bezitten meestal ook een beperkt tot groot deel van hun landbouwpercelen. De ontsluitingswegen zullen een effect hebben op de **marktwaarde** van de bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning, de percelen en het bedrijf zelf. Men verwacht een daling in waarde. De bedrijfszetel en de woning zullen minder aantrekkelijk zijn voor eventuele overnemers. Indien de huiskavel kleiner wordt, worden de bedrijfsgebouwen te groot voor het gebruik. De landbouwer kan geen **maximaal rendement** meer halen uit de gedane investeringen. Kleinere landbouwbedrijven en kleinere restpercelen zijn per éénheid van oppervlakte minder waard.

Een landbouwer bevestigt dit en geeft aan dat zijn percelen momenteel een grote aaneengesloten en goed bewerkbare oppervlakte hebben waarop hij telkens hoge rendementen haalt. Door doorsnijding door de weg



betekent dit een verlies aan akkerland en aan ruwvoederproductie. Kleine restpercelen zorgen ervoor dat de **landbouwwerkzaamheden** moeizaam verlopen en maken het moeilijk om hoge bedrijfseconomische opbrengsten te halen. Daarnaast zijn investeringen in machines op kleinere percelen en een kleinere bedrijfsoppervlakte minder rendabel.

Een bijkomend effect op bedrijfsniveau door verlies aan landbouwareaal kan zijn dat men bijvoorbeeld niet meer kan voldoen aan bepaalde **voorwaarden van afnemers**.

Een melkveehouder gaf tijdens de landbouwenquête aan te moeten voldoen aan de **voorwaarden opgelegd door de zuivelverwerker om weidemelk te leveren**. Indien men een groot deel graslanden (huiskavel) zou verliezen kan men hier niet meer aan voldoen en verwachten ze dat de bedrijfsvoering in het gedrang zal komen.

De landbouwer vraagt om bij de inrichting de ontsluitingsweg die vanuit het industrieterrein komt zo dicht mogelijk en parallel tegen de N49/A11 te leggen zodat het restperceel zo klein mogelijk is. Verder wordt er gevraagd om de perimeter van het industrieterrein westelijk te verschuiven zodat men nog steeds de 2 graslanden in het industrieterrein kan blijven gebruiken en te ontsluiten met een strook naast de nieuwe weg zodat runderen nog naar dit perceel kunnen. Dezelfde opmerking in verband met de voorwaarden van de zuivelverwerker om weidemelk te leveren werd ook gegeven door een **zeer groot melkveebedrijf betrokken in scenario Oost**.

Een ander melkveebedrijf, betrokken in de 3 ontsluitingsscenario's, zal onvermijdelijk een deel van zijn gronden verliezen. Men vreest om onder de **drempelwaarde** te komen van de zuivelverwerker voor afname van melk door een vermindering in productie van melk door areaalverlies. De drempelwaarde werd door de landbouwer niet meegedeeld tijdens de enquête.

Tijdens de landbouwenquête vroeg men aan de betrokken landbouwers of de **bedrijfsvoering in het gedrang zal komen** door de inrichting van de ontsluitingsscenario's. In totaal zijn er 9 bedrijven die in één of meer ontsluitingsscenario's betrokken zijn. Van deze 9 bedrijven gaven er 6 aan dat de bedrijfsvoering waarschijnlijk in het in het gedrang zal komen (66,6 %). Deze bedrijven vreesden voornamelijk de doorkruising van de huiskavels. Eén bedrijfsleider gaf ook aan dat indien men voor **scenario Oost** kiest hij zijn bedrijf zal moeten stopzetten. Bij de 3 andere bedrijven waarbij de bedrijfsvoering niet in het gedrang komt gaat het om een niet-beroepsmatig bedrijf (hobby), een bedrijf dat naast landbouw nog een inkomen heeft door loonwerken en een zeer klein bedrijf dat momenteel een omschakeling doet van productierichting.

Er werd ook gevraagd of de toekomstplannen aangepast zullen moeten worden door het project. 5 van de 9 betrokken bedrijfsleiders gaven aan dat ze de **toekomstplannen van het bedrijf zullen moeten aanpassen**.

Tabel 30 hieronder geeft een overzicht per scenario.

Tabel 30: Bedrijfsvoering komt in het gedrang en aanpassing toekomstplannen van betrokken bedrijven per scenario

Scenario	Bedrijfsvoering komt in het gedrang (*)	Toekomstplannen zullen aangepast moeten worden (*)	Betrokken landbouwers
Oost	6 bedrijven of 85,7 %	4 bedrijven of 57,1 %	7
Zuid	5 bedrijven of 71,4 %	3 bedrijven of 42,9 %	7
West	4 bedrijven of 100 %	2 bedrijven of 50 %	4

Bron: perceelsgegevens 2022 Departement Landbouw en Visserij en eigen berekeningen, (*) in totaal zijn er 9 bedrijven die in één of meer ontsluitingsscenario's betrokken zijn

5.2.4 Andere effecten en opmerkingen

In dit deel worden de effecten beschreven die in de voorgaande delen nog niet werden behandeld en worden de opmerkingen van de landbouwers weergegeven.

De aanleg van de tracés kunnen nadelige gevolgen hebben voor de **waterhuishouding** van de percelen in het gebied. De natuurlijke afwatering wordt mogelijks verstoord en er kan minder water infiltreren in het gebied.



In het planvoorstel zijn er maatregelen voorzien ten zuiden van de B404, parallel naar de N49/A11 voor waterbuffering.

Bij **ontsluitingsscenario Oost** vreest een landbouwer dat er mogelijks problemen kunnen ontstaan met de waterbergingscapaciteit van water vanuit Eeklo door de aanleg van het nieuwe op- en afrittencomplex. De 'Eeklose watergang' is een waterloop van de 2^{de} categorie en is gelegen langs de N49/A11. Men heeft schrik dat er **vernatting en wateroverlast** kan ontstaan op de percelen met een negatieve impact tot gevolg. Een landbouwer stelde dat percelen die gelegen zijn tegen de N49/A11 reeds natter zijn dan de gronden er verder vandaan.

Verschillende landbouwers gaven aan angst te hebben voor verdere **uitbreidingen van het industrieterrein in oostelijke richting**. Daarnaast vreest men dat er geen gebruik meer zal kunnen gemaakt worden van restpercelen die naast de N49/A11 gelegen zijn en dat men deze zal onteigenen.

Men vraagt **meer duidelijkheid over de flankerende maatregelen** en/of er ruilgronden beschikbaar zijn. Ook stelt men dat de overheid diegene(n) die schade lijden billijk en correct moet vergoeden.

Verder zijn er veel zorgen over de **verkeersveiligheid van de alternatieve scenario's voor de ontsluiting van de Vrouwestraat** indien landbouwvoertuigen gebruik moeten maken van een traject via de N9 naar de Krekelmuit en nadien naar de Pastoor Bontestraat. Enerzijds omdat de N9 een zeer drukke weg is en men zich minder snel kan verplaatsen met landbouwvoertuigen (oprijden en verplaatsing op de N9). Anderzijds omdat de Krekelmuit en de Pastoor Bontestraat residentiële straten zijn. Men opteert om liever niet om te rijden langs dicht bewoonde wegen en wijken.

Scenario Oost situeert zich vlak naast de landbouwbedrijfszetel van 3 bedrijven. Voor deze landbouwers en hun gezinnen zal de weg bijkomende **geluidshinder, visuele hinder en hinder door licht van auto's** veroorzaken. De aanleg kan voor een daling zorgen in levenskwaliteit op deze locatie. Verschillende landbouwers betrokken in scenario Oost gaven aan dat het voor hen onwenselijk is dat er een drukke weg achter hun bedrijf zal komen te liggen.

Eén bedrijf ondervindt momenteel hinder door meerdere projecten in verschillende gebieden. Men vindt dat er beter per landbouwer gekeken wordt wat het **totaal effect is op het bedrijf** in plaats van telkens vanuit één project het effect te beschrijven.

Meerdere landbouwers gaven ook aan dat omgevingsprojecten en landinrichtingen telkens ten koste van landbouwgronden moeten gaan. Men vindt het eerder opportuun om bestaande industrieterreinen te verdichten, te vernieuwen of geoptimaliseerd en/of te optimaliseren.

5.2.5 Voorkeur voor een ontsluitingsscenario

Tijdens de landbouwlandbouwenquête werd er gevraagd bij alle deelnemers naar de voorkeur voor een bepaald ontsluitingsscenario. Deze vraag werd gesteld bij zowel landbouwers betrokken bij de inrichting van het industrieterrein (maximale perimeter) als de landbouwers betrokken bij de ontsluitingsscenario's.

Van de landbouwers die enkel betrokken zijn bij de inrichting van het industrieterrein (maximale perimeter), gaven er 2 personen input over het te verkiezen ontsluitingsscenario. Beide waren het er over eens dat **scenario Oost de grootste impact** heeft op de betrokken landbouwers. Scenario West is voor 1 landbouwer het meest voor de hand liggend, ook ten opzichte van de buurtbewoners in de omgeving. De andere landbouwer, enkel betrokken bij de inrichting van het industrieterrein (maximale perimeter), sprak zich niet uit over de ontsluitingsscenario's maar stelde dat de bereikbaarheid vooral belangrijk is naar landbouwpercelen. 3



andere landbouwers wensten niet deel te nemen aan de landbouwenquête omdat ze sowieso hun gronden gaan verliezen bij de inrichting van het industriegebied.

Van de in totaal 9 betrokken bedrijven in de verschillende ontsluitingsscenario's zeggen 6 landbouwers dat **scenario Oost het minst hun voorkeur geniet**. Men vraagt expliciet om dit scenario niet te kiezen omdat het volgens hen niet nodig is om een nieuw op- en afrittencomplex te creëren om het bedrijventerrein te ontsluiten.

De andere 3 betrokken personen doen geen uitspraak over welk scenario ze niet verkiezen. 2 van deze 3 zijn sowieso betrokken in elk scenario. Voor één landbouwer is de grootste impact scenario West en voor de andere landbouwer is de impact van elke scenario bijna gelijk. De andere landbouwer is enkel betrokken in scenario Zuid.

Van de landbouwers die benoemen welk scenario's hun voorkeur geniet betekent dit niet direct dat men met dit scenario instemt. Vaak werd er een keuze gemaakt op basis van welk scenario het minst effect had voor hen.

Overzicht

Tabel 31 hieronder geeft een overzicht van de besproken effecten voor elk van de 3 scenario's.

Tabel 31: Overzicht van de 3 ontsluitingsscenario's en de effecten

Effecten	Scenario Oost	Scenario Zuid	Scenario West
Aantal betrokken landbouwers	7	7	4
Aantal betrokken landbouwpercelen	13	12	7
Oppervlakteverlies	4,3 ha	1,8 ha	2,0 ha
Overlapping met bedrijfszetels?	nee	nee	nee
Huiskavelpercelen betrokken	62 %	50 %	43 %
Absoluut oppervlakteverlies	42.9 % <0.5 ha 42.9 % 0.5-1ha 14.2 % 1-2ha	71.4 % <0.5 ha 26.6 % 0.5-1ha	50 % <0.5 ha 25 % 0.5-1ha 25% 1-2ha
Relatief oppervlakteverlies	3 bedrijven < 2 % 3 bedrijven 2-5 % 1 klein bedrijf 10-20 % verlies	5 bedrijven < 2 % 2 bedrijven 2-5 %	3 bedrijven < 2 % 1 groot bedrijf 5-10 %
Relatief oppervlakteverlies en productieomvang	1 bedrijf zwaar getroffen 10-20 % verlies maar klein bedrijf 3 bedrijven matig waarvan 1 bedrijf <2 % verlies en 2	3 bedrijven matig getroffen waarvan 2 bedrijven <2 % verlies en 1 bedrijf 2-5 % verlies	1 bedrijf zwaar getroffen 5-10 % verlies

	bedrijven 2-5 % verlies		
Bereikbaarheid oorspronkelijke percelen	46,2 % (vnl. door afsluiten Vrouwestraat)	91,7 %	85,7 %
Doorsneden percelen	53,8 %	66,7 %	57,1 %
Overlappende percelen	46,2 %	33,3 %	42,9 %
Doorsneden huiskavelpercelen	71,4 %	50 %	50 %
Overlappende huiskavelpercelen	50 %	50 %	33,3 %
Onbereikbaarheid volledige percelen?	Ja	Nee	Nee
Restpercelen niet meer bereikbaar	100 %	85,7 % (slechts 1 perceel nog bereikbaar)	100 %
Bedrijfsvoering komt in het gedrang	85,7 %	71,4 %	100 %
Toekomstplannen moeten aangepast worden	57,1 %	42,9 %	50 %
Voorkeur ontsluitingsscenario door landbouwers	Absoluut niet	Geen voorkeur	Voorkeur door 1 landbouwer

Bron: perceelgegevens 2022 Departement Landbouw en Visserij, landbouwenquête 2023 en eigen berekeningen

5.3 OPPORTUNITEITEN EN SAMENWERKINGEN

Het is de ambitie van de Provincie Oost-Vlaanderen om het bedrijventerrein een bijkomende functie te geven als E-HUBt in de productie, opslag en omslag van energie. Een **energiehubt of EHUBt** is een plaats waar verschillende soorten energie-infrastructuren samenkomen. De energie wordt op die plek verzameld, opgeslagen en omgevormd. Vervolgens wordt ze geleverd aan het bedrijventerrein zelf, de omliggende buurt of het net. Tijdens de landbouwlandbouwenquête werd er gevraagd aan de betrokken landbouwbedrijven of ze een **meerwaarde of opportuniteit** zien in de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Van de 12 geënquêteerde personen zag slechts **1 landbouwer opportuniteiten** voor eventuele aftakking van groene energie vanaf het bedrijventerrein.

Er werd tijdens de enquête ook gevraagd of men interesse zou hebben om in de toekomst een samenwerking aan te gaan voor het **beheer van bufferstroken** in en rond het nieuwe bedrijventerrein. De ene helft van de geënquêteerde landbouwers (50 %) heeft geen interesse. De andere helft zag hierin een mogelijkheid. Van de bedrijven die interesse hebben gaat het om een 4 rundveebedrijven, één paardenhouderij en één bedrijf dat ook loonwerkactiviteiten uitvoert.

6 CONCLUSIE

Binnen de maximale perimeter van het **nieuw, regionaal bedrijventerrein** te Balgerhoeke zijn er 17 geregistreerde landbouwpercelen gelegen met een totale oppervlakte van 30,7 ha die gebruikt worden door 7 landbouwers. Van de 7 betrokken landbouwers namen er 3 personen niet deel aan de landbouwenquête omdat ze de betrokken percelen sowieso volledig gaan verliezen of omdat ze gebruikt worden middels seizoenpacht. In het nieuw industrieterrein liggen er geen bedrijfsgebouwen, stallen of woningen die deel uitmaken van de bedrijfszetels van de betrokken landbouwers. Er zijn wel 6 van de 17 betrokken percelen (of 35,3 %) huiskavelpercelen en dit van 2 verschillende landbouwers. Bij één groot rundveebedrijf en één klein bedrijf wordt de norm van 5 ha absoluut oppervlakteverlies overschreden, samen gebruiken ze meer dan de helft (55,7 %) van de oppervlakte binnen het industrieterrein. Twee kleine bedrijven zitten in de categorie van relatief oppervlakteverlies 40-60 % goed voor 45 % van de percelen binnen het industrieterrein. In totaal zullen 6 percelen doorsneden worden door de maximale perimeter van het industrieterrein. Deze percelen worden door 4 landbouwers gebruikt. Drie van hen wensen de restpercelen te behouden, over 1 landbouwer met restperceel is er geen informatie beschikbaar. De restpercelen hebben een totale oppervlakte van 5,51 ha. Van de geënquêteerde landbouwers gaven er 3 personen aan dat ze hun toekomstplannen zullen moeten aanpassen (75 %) door de inrichting van het industrieterrein. Bij 2 van de 4 bedrijven die deelnamen aan de enquête zal de bedrijfsvoering in het gedrang komen (50 %).

Van de **3 ontsluitingsscenario's** is scenario Oost de variant met het meeste verlies aan geregistreerde landbouwgrond (4,3 ha t.o.v. 1,8 ha in scenario Zuid en 2,0 ha in scenario West) en zijn er het meest aantal landbouwpercelen betrokken (13 percelen t.o.v. 12 in scenario Zuid en 7 in scenario West). Bij scenario West zijn er het minst aantal landbouwers (4 landbouwers t.o.v. 7 in scenario Zuid en West) en landbouwpercelen betrokken (7 percelen t.o.v. 13 in scenario Oost en 12 in scenario Zuid). Het oppervlakteverlies is het minst bij scenario Zuid (1,8 ha) maar het verschil is klein met scenario West (2,0 ha).

Geen enkel scenario overlapt met bedrijfsgebouwen, stallen of andere gebouwen van een bedrijfszetel maar bepaalde scenario's situeren zich wel vlak naast de bedrijfszetel waardoor de tracévariant overlapt met een deel van de huiskavel. Hierdoor wordt er een deel van het huiskavelperceel doorsneden of wordt er een deel ingenomen door de weg. Bij scenario Oost zijn 62 % van de betrokken percelen huiskavelpercelen. Bij scenario Zuid gaat het om de helft van de betrokken percelen (50 %) en bij scenario West gaat het om 43 % van de betrokken percelen.

De wegen voorzien in de 3 scenario's kunnen een perceel doorsnijden of overlappen. Als een perceel doorsneden wordt, wordt het perceel in 2 of meerdere delen wordt opgesplitst en ontstaan er restpercelen. Als de weg overlapt met een betrokken perceel, neemt het een deel van het oorspronkelijk perceel in en ontstaat er geen restperceel. In alle scenario's worden meer dan de helft van de percelen doorsneden. Voornamelijk in scenario Zuid zijn 8 van de 12 percelen (of 66,7 %) doorsneden. In scenario Oost gaat het in 71,4 % om huiskavelpercelen en in scenario Zuid en West zijn het voor de helft (50 %) huiskavelpercelen. Alle landbouwers gaven tijdens de bevraging aan dat ze de restpercelen nog voor zover als mogelijk wensen te behouden. Bij overlapping van de weg met het landbouwperceel gaat het om huiskavelpercelen in scenario Oost en Zuid telkens om de helft van de percelen (50 %) en in scenario West om 33,3 %.

Wat het absoluut oppervlakteverlies betreft scoort ontsluitingsscenario Zuid het best maar algeheel is het absoluut oppervlakte verlies < 2 ha in elk scenario voor elk betrokken bedrijf.

Bij scenario Oost is er 1 bedrijf met een relatief oppervlakteverlies tussen 10-20 % maar dit gaat om een klein bedrijf. Bij scenario Zuid is de impact voor 71,4 % van de betrokken bedrijven minder dan 2 percent van de totale bedrijfsoppervlakte. In de categorie van relatief oppervlakteverlies 2-5 % zijn er 2 bedrijven. Bij scenario West is het relatief oppervlakteverlies minder dan 2 % van de totale bedrijfsoppervlakte voor 75 % van de betrokken bedrijven.



Binnen de maximale perimeter van het industrieterrein gaat men er vanuit dat de geregistreerde oppervlakte aan landbouwpercelen zal ingenomen worden voor de inrichting. Bij de 3 mogelijke ontsluitingsscenario's wordt er een afweging gemaakt van de effecten van het areaalverlies op de betrokken landbouwbedrijven. Indien men kijkt naar het relatief oppervlakteverlies en de productieomvang kunnen de bedrijven ingedeeld worden in zwaar en matig getroffen landbouwbedrijven. In scenario Oost is één bedrijf zwaar getroffen. Het gaat om een niet-beroepsmatig bedrijf. Verder zijn er 3 landbouwbedrijven matig getroffen. In scenario Zuid zijn er geen zwaar getroffen landbouwbedrijven. In scenario West is er één zwaar getroffen landbouwbedrijf.

Bij ontsluitingsscenario Zuid en West zijn de meeste landbouwpercelen nog bereikbaar. Dit zou op dezelfde manier zijn zoals ze nu bereikt worden. Enkel de percelen die toegankelijk zijn via de Vrouwestraat zijn niet meer bereikbaar. Dit gaat voornamelijk om percelen gelegen bij scenario Oost. In de Vrouwestraat zijn er eveneens 3 bedrijfszetels gelegen die niet meer bereikbaar zouden zijn. Slecht 1 restperceel betrokken in scenario Zuid is nog bereikbaar na doorsnijding via de huidige wegvoorzieningen. In alle andere gevallen zullen er nieuwe ventwegen, doorgangen, overgangen of eventuele verbredingen van wegen en perceelstoegangen moeten voorzien worden.

In totaal zijn er 9 bedrijven die in één of meer ontsluitingsscenario's betrokken zijn. Van deze 9 bedrijven zeiden er 6 dat de bedrijfsvoering waarschijnlijk in het in het gedrang zal komen (66,6 %). Deze bedrijven gaven voornamelijk aan dat dit komt door doorkruising van de huiskavels. 5 van de 9 betrokken bedrijfsleiders gaven aan dat ze de toekomstplannen van het bedrijf zullen moeten aanpassen.

Tijdens de landbouwenquête werd er bevraagd wat de getroffen landbouwers bij de inrichting van het nieuw industrieterrein en/of bij de 3 ontsluitingsscenario's wensen als mogelijk **remediërende maatregelen** voor het areaalverlies. Van de 7 betrokken landbouwers bij de inrichting van het industrieterrein namen er 4 deel aan de enquête. Hiervan wenst 1 persoon ruilgrond of vraagt om de perimeter aan te passen zodat zijn percelen niet meer betrokken zijn. Deze aanpassing van de perimeter werd ook aangereikt door een andere landbouwer en hij vraagt om de perimeter te verschuiven in westelijke richting. De andere landbouwers gaven geen direct voorstel maar wachten af. Ongeveer de helft van de landbouwers (44,4 %) betrokken bij de 3 ontsluitingsscenario's gaf aan interesse te hebben in een ruilgrond. Andere landbouwers gaven aan een oplossing te zien in een aanpassing van de wegen en de ontsluiting naar de percelen. Niemand van de betrokken landbouwers bij de inrichting van het nieuw industrieterrein noch bij de 3 ontsluitingsscenario's gaf aan bereid te zijn om gronden buiten het studiegebied te koop aan te bieden voor een eventuele oprichting van een grondenbank om te voorzien in ruilgronden.



7 LITERATUURLIJST

Al onderstaande bronnen werden geconsulteerd in de periode van opmaak van dit landbouweffectenrapport: tussen begin augustus 2023 en eind september 2023.

Agentschap Binnenlands Bestuur. (2023). *Gemeente-Stadsmonitor, Jouw gemeentescan Eeklo*. Beschikbaar via: https://gsminfo.gemeente-stadsmonitor.be/%24web/Rapporten_outputs/JouwGemeentescan/GSM_JouwGemeentescan_Eeklo.pdf

Departement Landbouw en Visserij. (2022a). *Bijkomende uitbetalingen van basisbetaling, premie voor jonge landbouwers, premie voor vergroening en de premie voor het behoud van de gespecialiseerde zoogkoeienhouderij – campagne 2022*. Beschikbaar via: <https://lv.vlaanderen.be/nieuws/bijkomende-uitbetalingen-van-basisbetaling-premie-voor-jonge-landbouwers-premie-voor>

Departement Landbouw en Visserij. (2022b). *Landbouwrapport 2020*. Beschikbaar via: <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/41555>

Departement Landbouw en Visserij. (2023a). *Gemeenschappelijk Landbouwbeleid 2023 - 2027 (perceelsgebonden steun)*. Beschikbaar via: <https://lv.vlaanderen.be/subsidies/perceelsgebonden/gemeenschappelijk-landbouwbeleid-2023-2027>

Departement Landbouw en Visserij. (2023b). *Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB) 2023-2027: algemeen kader*. Beschikbaar via: <https://lv.vlaanderen.be/beleid/landbouwbeleid-eu/gemeenschappelijk-landbouwbeleid-glb/2023-2027-algemeen-kader>

Departement Landbouw en Visserij. (2023c). *Standaardoutput en standaardverdiencapaciteit. Methodologisch achtergrondrapport*. Beschikbaar via: <https://www.vlaanderen.be/publicaties/standaardoutput-en-standaardverdiencapaciteit-methodologisch-achtergrondrapport>

Departement Landbouw en Visserij. (2023d). *VLIF Niet-productieve investeringen voor milieu- en klimaatdoelen (vanaf 2023)*. Beschikbaar via: <https://lv.vlaanderen.be/subsidies/vlif-steun/niet-productieve-investeringssteun>

Departement Landbouw en Visserij. (2023e). *GLB 2023 – 2027 Actieve landbouwer en inkomenssteun*. Beschikbaar via: https://www.vlaamsruraalnetwerk.be/sites/vrn/files/2023-01/Actieve%20landbouwer%20en%20inkomenssteun_0.pdf

Departement Landbouw en Visserij. (2023f). *Bedrijfseconomische inkomensindicatoren*. Beschikbaar via: <https://landbouwcijfers.vlaanderen.be/landbouw/totale-landbouw/bedrijfseconomische-inkomensindicatoren>

provincie Oost-Vlaanderen. (2022). *Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'EHUBt Balgerhoeke' te Eeklo, Startnota*. Beschikbaar via: https://dms.oost-vlaanderen.be/download/ca46a53d-20c1-4a7b-9837-a7d3cdf29d4b/Startnota_publicatie%20raadpleging%2013%20februari%20t.e.m.%2013%20aprill%202023.pdf

provincie Oost-Vlaanderen. (2023a). *Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan EHUBt Balgerhoeke te Eeklo, Raadpleging over de startnota*. Beschikbaar via: https://dms.oost-vlaanderen.be/download/bf230e64-2a23-4bf3-b7db-007d77bbf060/Brochure_PRUP%20EHUBT%20Balgerhoeke.pdf

provincie Oost-Vlaanderen. (2023b). *Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'EHUBt-Balgerhoeke' te Eeklo, PROCESNOTA*. Beschikbaar via: https://dms.oost-vlaanderen.be/download/079a5fba-b951-4472-8f89-1a4ec5d63065/Procesnota_PRUP_EHUBt-Balgerhoeke.pdf

Vlaamse Landmaatschappij. (2015). *Kwetsbare gebieden volgens het Mestdecreet*. Beschikbaar via: https://www.vlm.be/nl/SiteCollectionDocuments/Publicaties/mestbank/Bijlage_kwetsbare_gebieden.pdf

Vlaamse Landmaatschappij. (2023a). *Gebiedstypes*. Beschikbaar via: https://www.vlm.be/nl/themas/waterkwaliteit/Mestbank/gebiedsgerichte_aanpak/gebiedstypes/Paginas/default.aspx#4

Vlaamse Landmaatschappij. (2023b). *Het mestdecreet en het kwetsbaar gebied natuur: een overzicht*. Beschikbaar via: https://www.vlm.be/nl/themas/waterkwaliteit/Mestbank/Achtergrond/Brochures-Mestbank/het_mestdecreet_en_het_kwetsbaar_gebied/Paginas/default.aspx

Vlaamse Landmaatschappij. (2023c). *MAP 7*. Beschikbaar via: <https://www.vlm.be/nl/nieuws/Pages/MAP-7.aspx>

Vlaamse Landmaatschappij. (2023d). *Mestdecreet*. Beschikbaar via: <https://www.vlm.be/nl/themas/regelgeving/regelgeving-mestbank/besluiten/Mestdecreet>







Vlaamse Landmaatschappij. (2023e). *Bemestingsnormen en richtwaarden 2023*. Beschikbaar via: https://www.vlm.be/nl/SiteCollectionDocuments/Publicaties/mestbank/Bemestingsnormen_2023.pdf

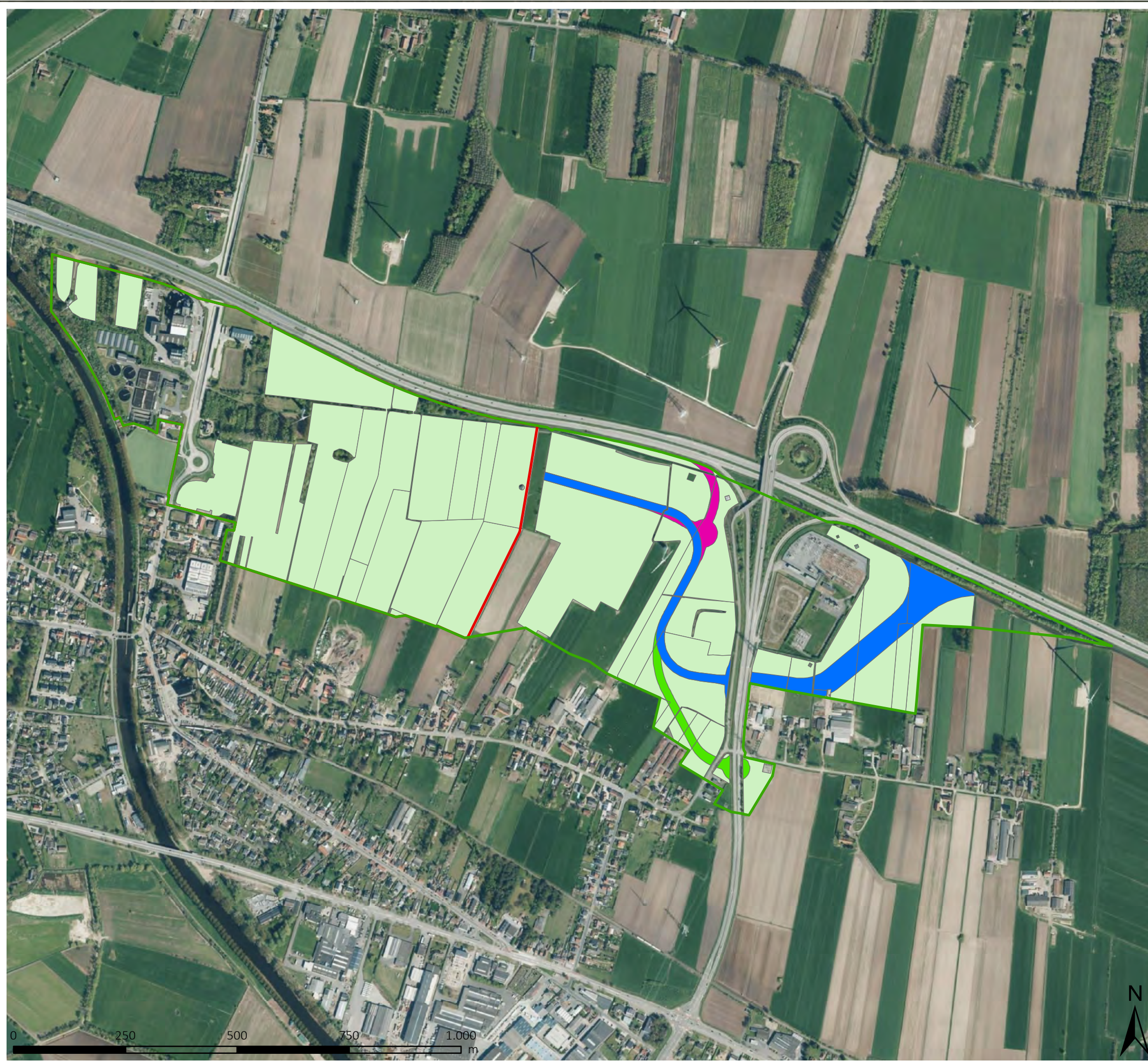
8 KAARTMATERIAAL



Kaart 1: Situering studiegebied
en landbouwgebruik

Legende

-  Plangebied
-  Maximale perimeter bedrijventerrein
-  Ontsluitingsscenario Oost
-  Ontsluitingsscenario Zuid
-  Ontsluitingsscenario West
-  Landbouwgebruik




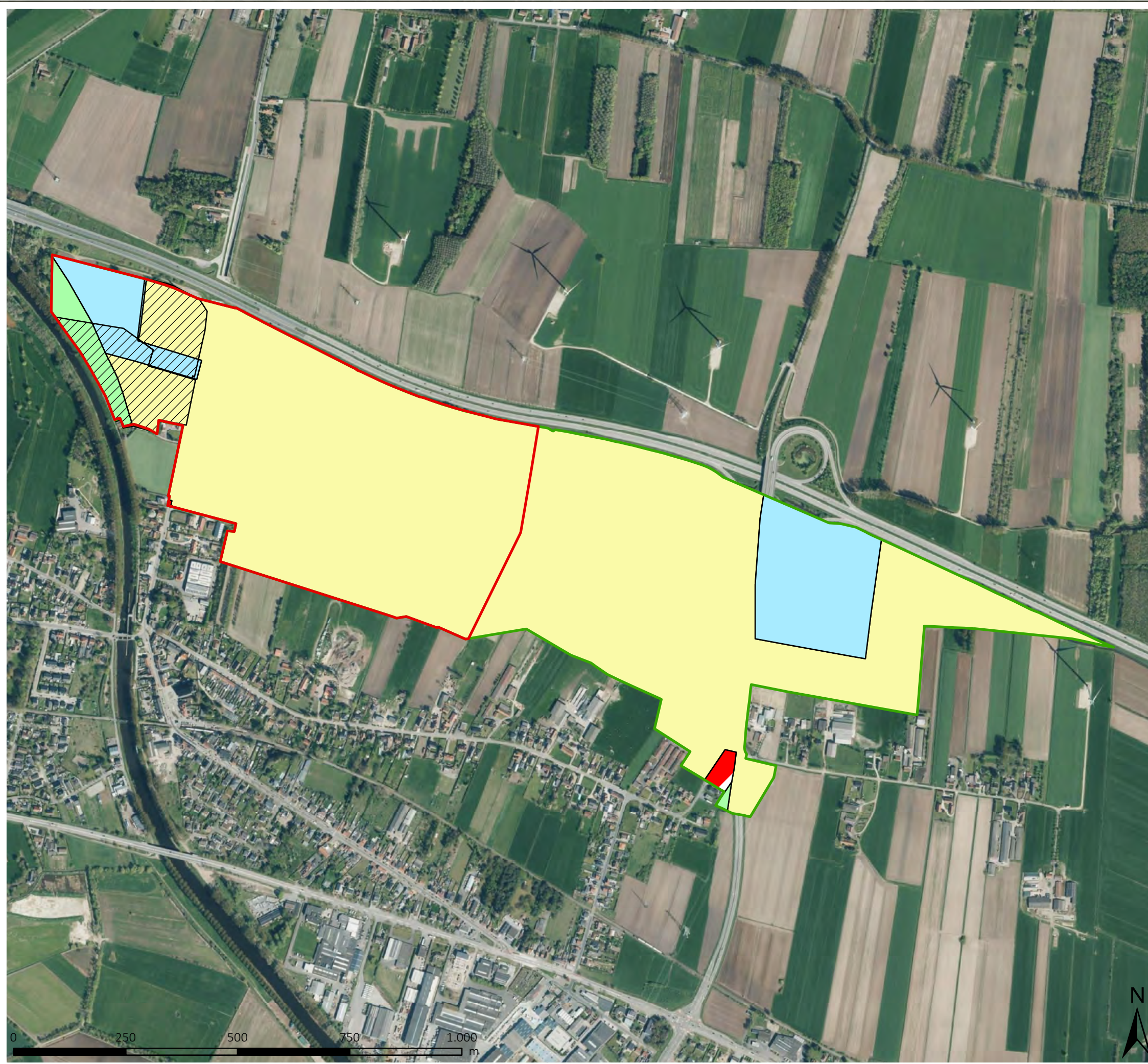
bron:
registratie_2022_aangifte_2020_2021
Ortho_Vaanderen

aangemaakt op: 04/07/2023

Kaart 2: Juridische randvoorwaarden
Gewestplanbestemming en
Ruimtelijke uitvoeringsplannen

Legende

-  Maximale perimeter bedrijventerrein
-  Plangebied
-  provinciaal Ruimtelijk UitvoeringsPlan (RUP)
- Gewestplanbestemming**
- Code - Voorschrift**
-  0102 - woongebieden met landelijk karakter
-  0200 - gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
-  0600 - bufferzones
-  0700 - groengebieden
-  0900 - agrarische gebieden




bron:
registratie_2022_aangifte_2020_2021
Ortho_Vaanderen

aangemaakt op: 04/07/2023


Kaart 3: Perceelskenmerken
Bodemgeschiktheid


Legende


 Maximale perimeter bedrijventerrein


 Plangebied

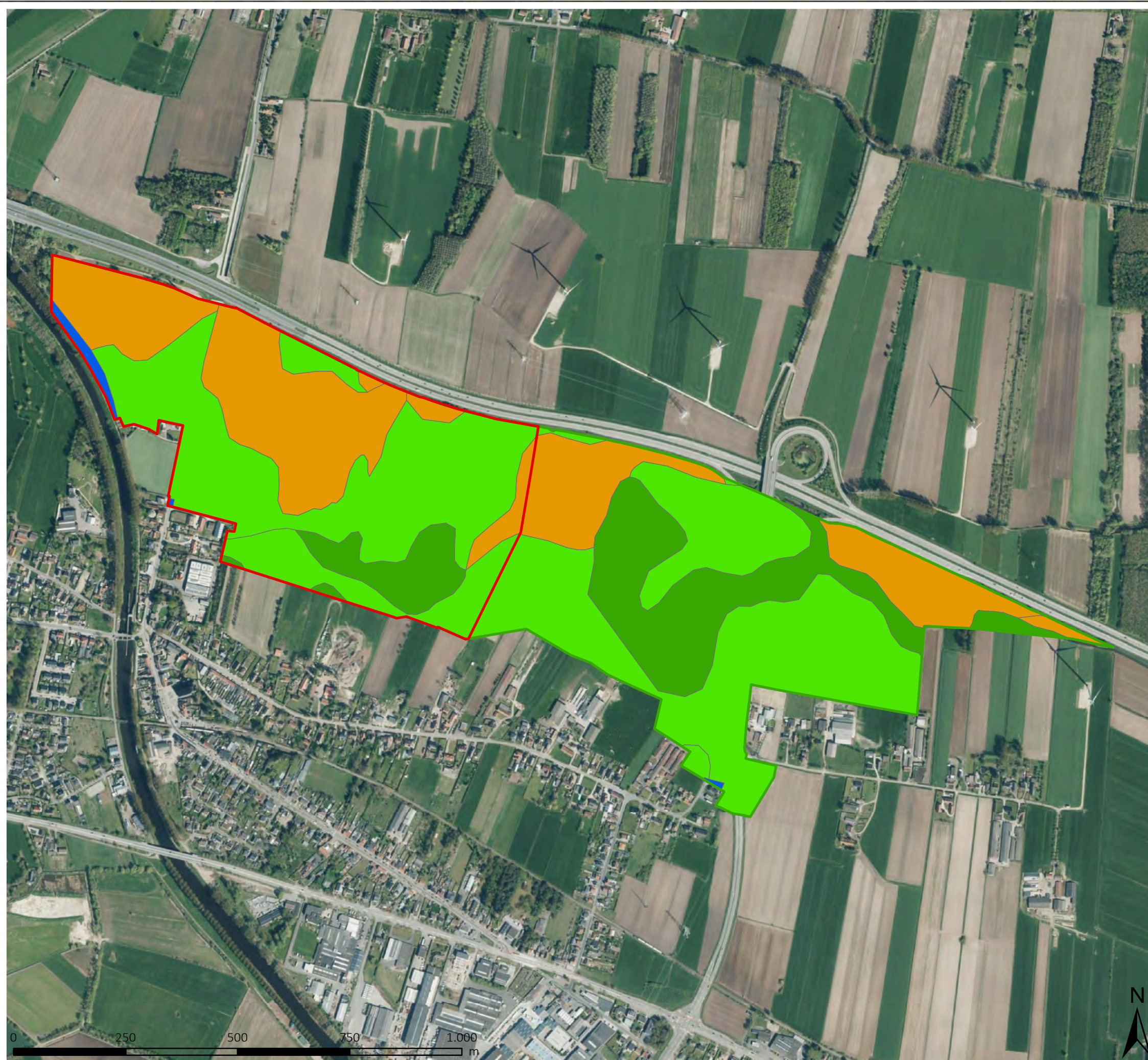
Bodemgeschiktheid

 zeer geschikt

 geschikt

 matig geschikt










 geen gegevens

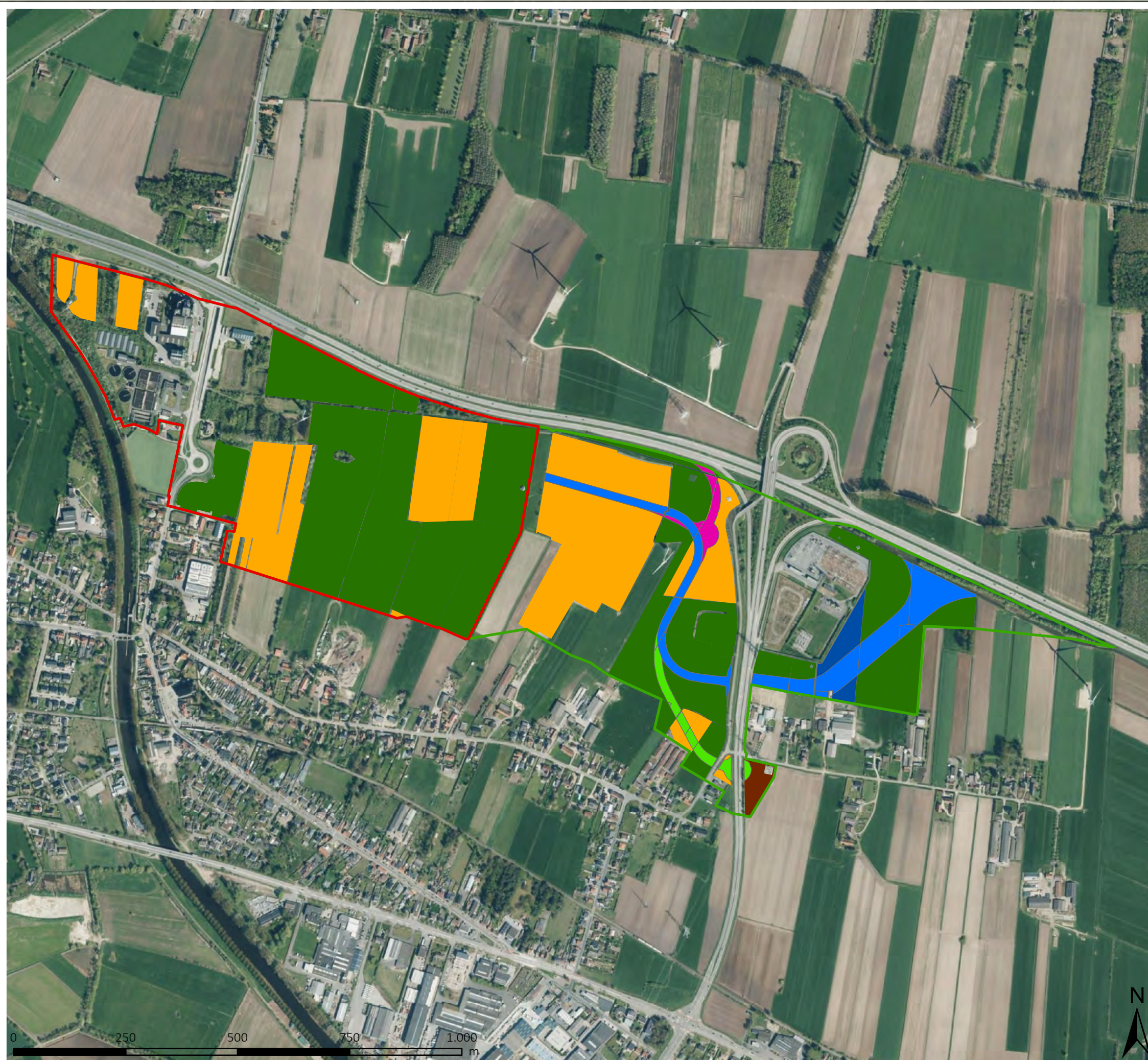


bron:
registratie_2022_aangifte_2020_2021
Ortho_Vaanderen
Bodemgeschiktheidskaart_Vlaanderen
aangemaakt op: 04/07/2023

Kaart 4: Perceelskenmerken
Bodemgebruik

Legende

-  Maximale perimeter bedrijventerrein
-  Plangebied
-  Ontsluitingsscenario Oost
-  Ontsluitingsscenario Zuid
-  Ontsluitingsscenario West
-  mengteelt
-  aardappelen
-  grasland
-  maïs








bron:
registratie_2022_aangifte_2020_2021
Ortho_Vaanderen





aangemaakt op: 04/07/2023

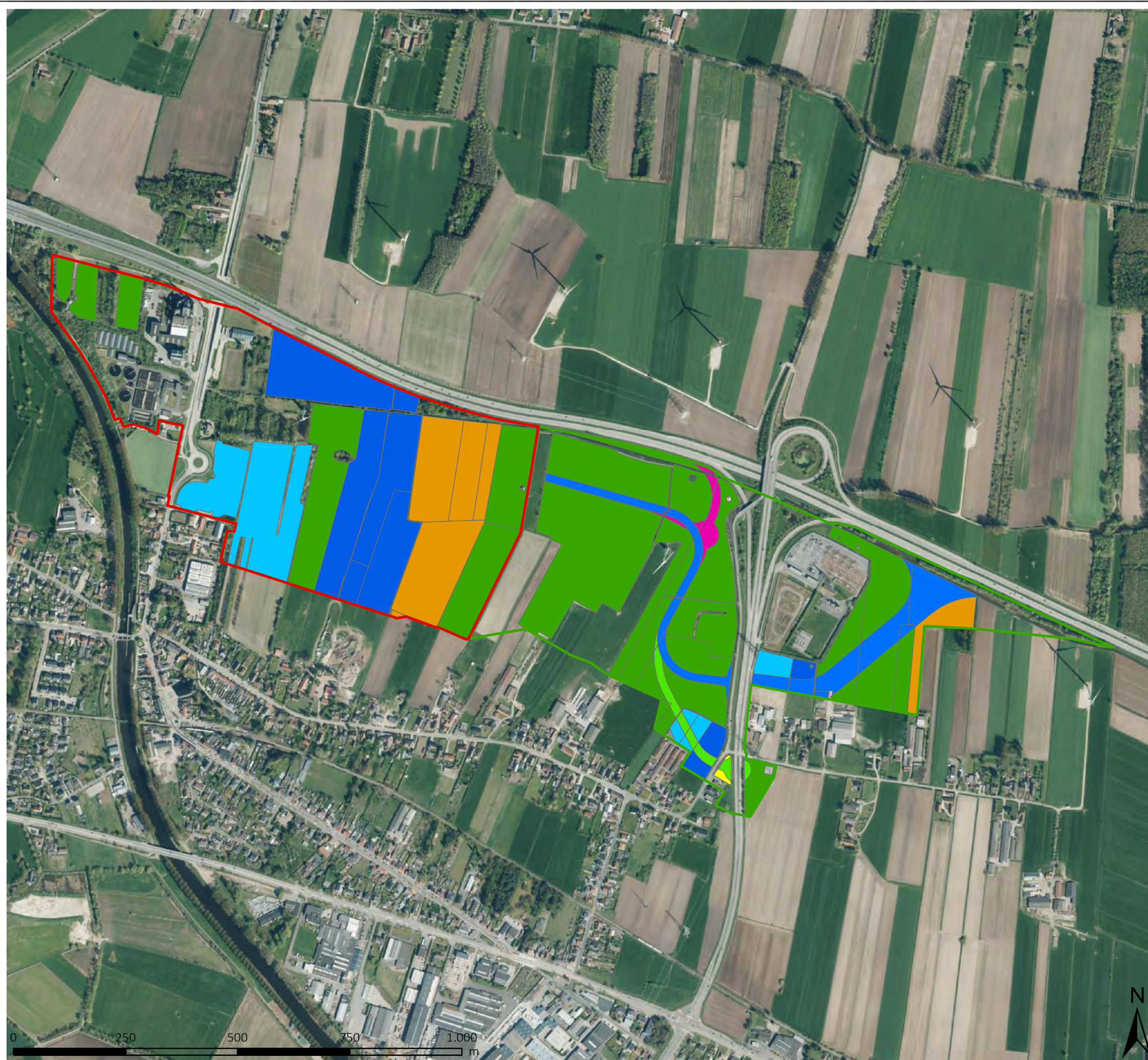
Kaart 5: Gebruikerskenmerken
Bedrijfstype

Legende

-  Maximale perimeter bedrijventerrein
-  Plangebied
-  Ontsluitingsscenario Oost
-  Ontsluitingsscenario Zuid
-  Ontsluitingsscenario West

Bedrijfstype

-  bedrijf met combinaties van melk- en vleesvee
-  gespecialiseerd akkerbouwbedrijf
-  gespecialiseerd melkveebedrijf
-  gespecialiseerd vleesveebedrijf
-  klein bedrijf



bron:
registratie_2022_aangifte_2020_2021
Ortho_Vaanderen

aangemaakt op: 04/07/2023

Kaart 6: Gebruikerskenmerken
Economische bedrijfsomvang

Legende

Maximale perimeter bedrijventerrein

Plangebied

Ontsluitingsscenario Oost

Ontsluitingsscenario Zuid

Ontsluitingsscenario West

Economische bedrijfsomvang

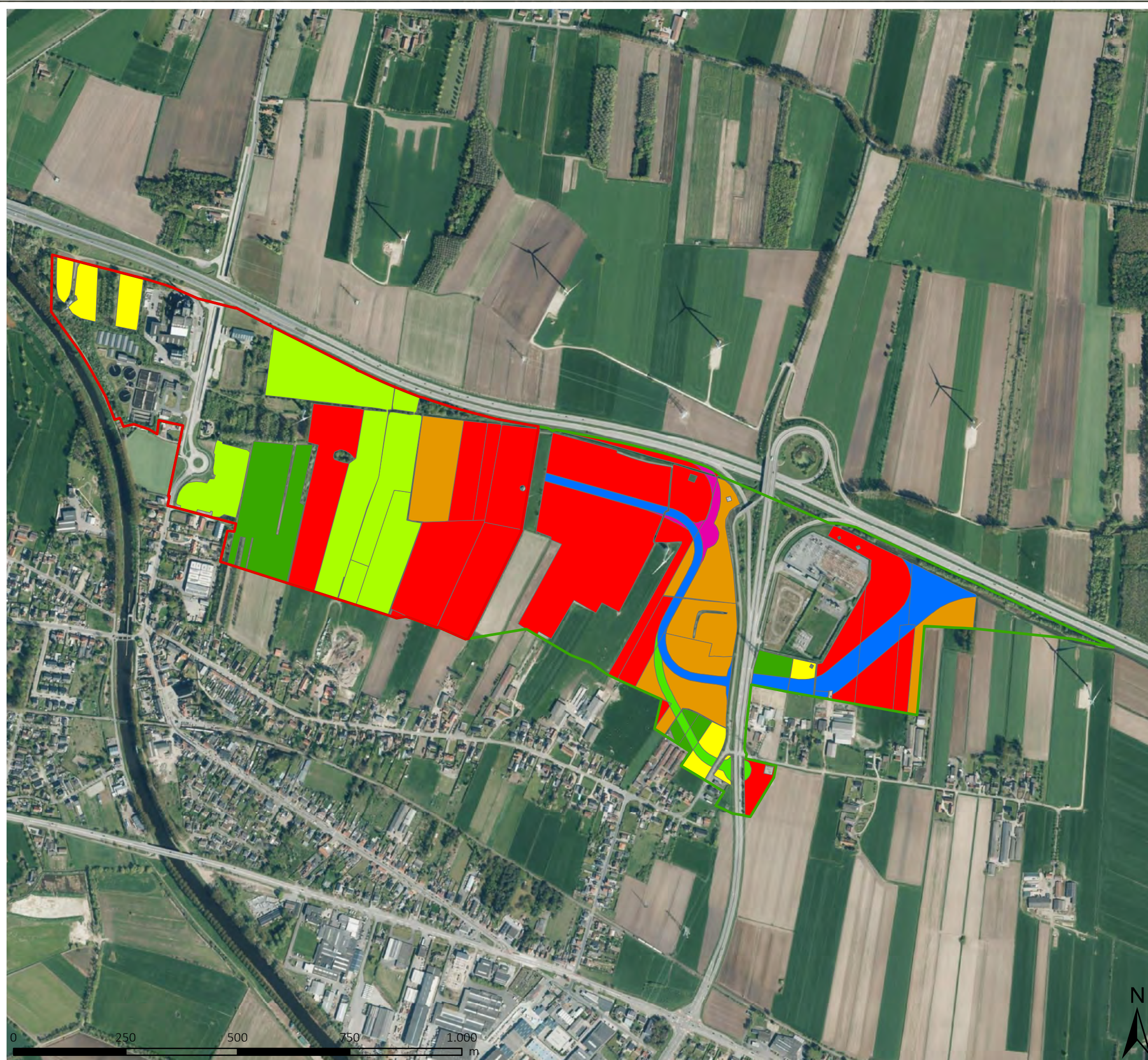
zeer klein

klein

matig

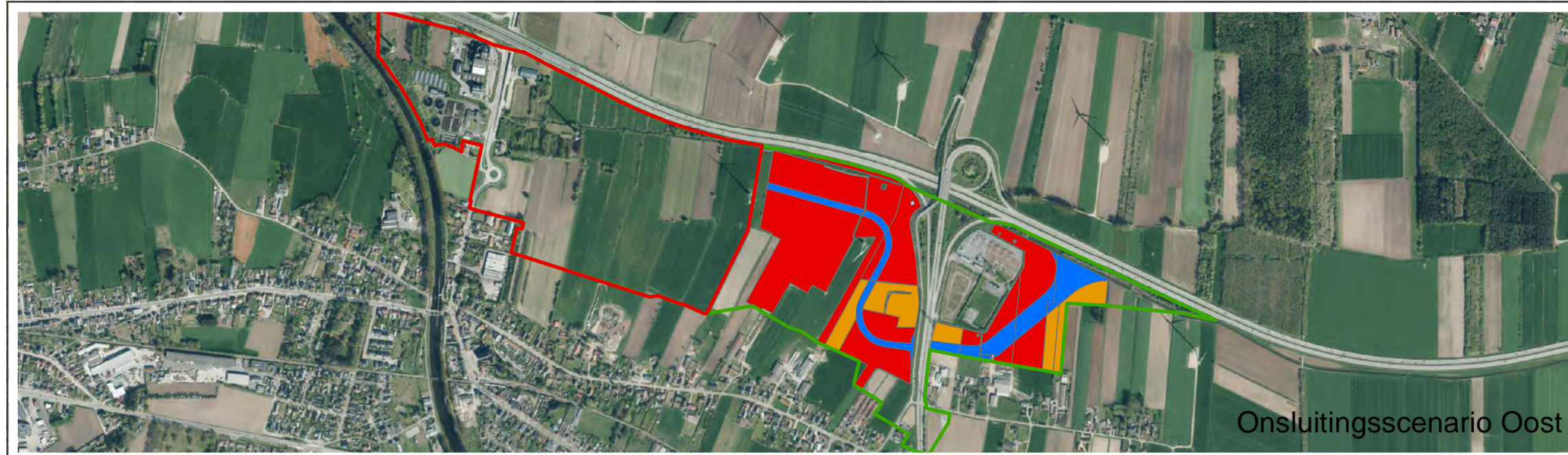
groot

zeer groot

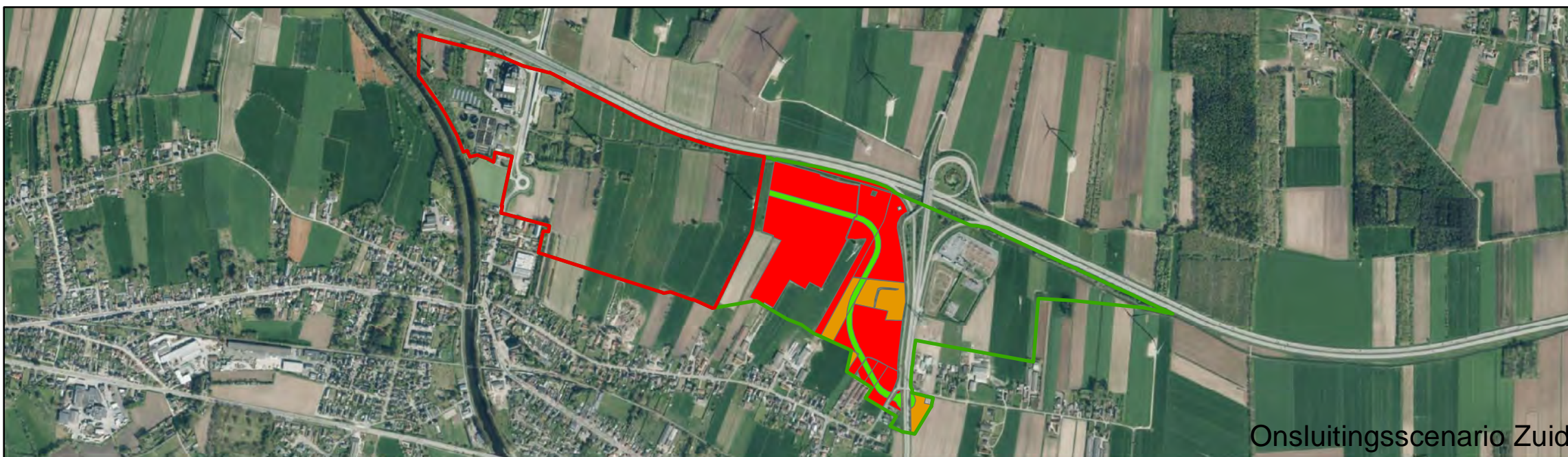


bron:
registratie_2022_aangifte_2020_2021
Ortho_Vaanderen

aangemaakt op: 04/07/2023



Kaart 7: Doorsneden percelen en
overlapping van percelen door een weg
per scenario



Legende

Maximale perimeter bedrijventerrein

Plangebied

Doorsnijding of overlapping per scenario

Doorsneden

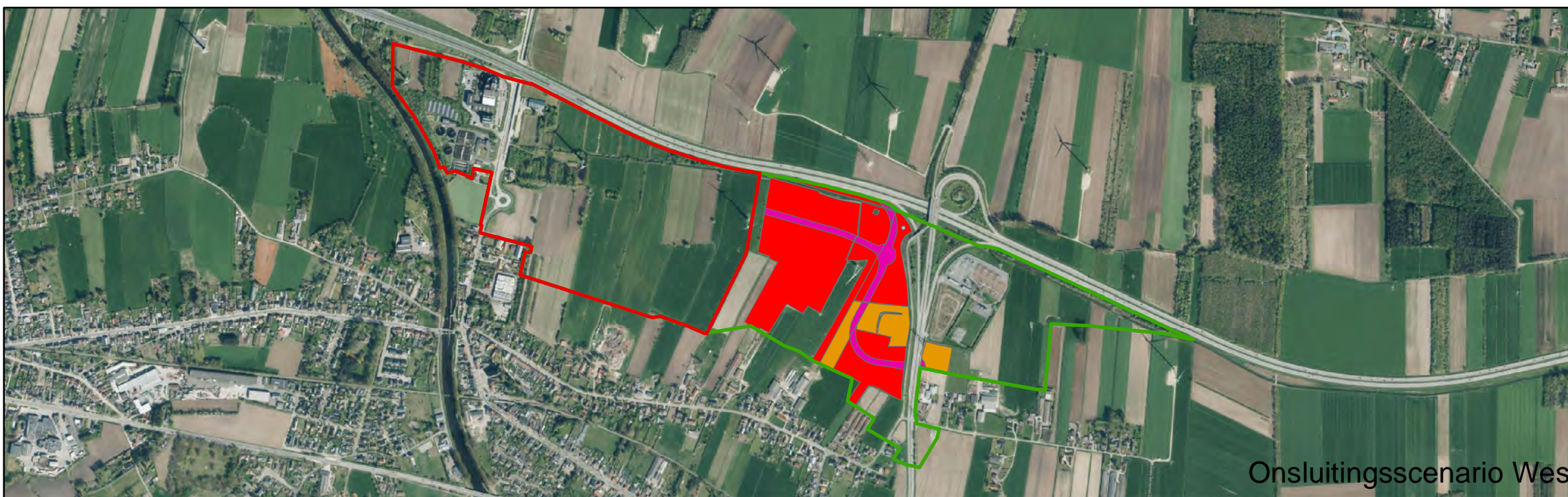
Overlapping

Legende

Onsluitingsscenario Oost

Onsluitingsscenario Zuid

Onsluitingsscenario West



bron:
registratie_2022_aangifte_2020_2021
Ortho_Vaanderen

aangemaakt op: 18/09/2023

9 BIJLAGEN

Bijlage 1: Landbouwenquête

LANDBOUWENQUÊTE LER BALGERHOEKE

Enquêtenummer:

Enquêteur:

Deel 1: Persoonlijke gegevens

1. Gegevens bedrijfsleider(s):

- Naam bedrijf:
- Naam bedrijfsleider(s):
- Geboorteja(a)r(en) (-1 is niet gekend):
- Adres:
- Telefoon/gsm:
- Email:

2. Landbouwnummer:

3. Bedrijfsvorm:

Persoonlijk / LV / BVBA / NV/ ...

4. Wanneer bent u op het bedrijf begonnen?

- Overgenomen in:
- Nieuw begonnen in:

5. Inkomensvorming bedrijfsleider:

Bedrijfsleider is landbouwer:

- In hoofdberoep
- In nevenberoep
- Niet-beroepsmatig (hobby)
- Gepensioneerde landbouwer

6. Inkomensvorming gezin:

Samenstelling van het gezinsinkomen:

- Inkomen enkel uit landbouwactiviteiten
- Landbouw vormt het hoofdaandeel, niet-landbouw aanvullend
- Niet-landbouw-activiteiten vormen het hoofdaandeel, landbouw aanvullend

Deel 2: Bedrijfsgegevens HUIDIGE SITUATIE
(zelf invullen met geg. database en te controleren!)

7. Totale bedrijfsoppervlakte: ha

8. Verdeling E/P/A ten opzichte van totale bedrijfsoppervlakte:

- Eigendom: %
- Pacht: %
- Ander gebruik (seizoenspacht/kosteloos gebruik etc.): %

9. Bedrijfsareaal in/uit het projectgebied:

- % (of ha) in het projectgebied
- % (of ha) buiten het projectgebied

10. Bedrijfszetel

a. In / uit / rand van het projectgebied

b. Afstand van bedrijfszetel tot perce(e)l(en) in projectgebied: km

11. Bedrijfstype:

12. Hoofdaandeel landbouwincome komt uit?

- Akkerbouw
- Tuinbouw
- Melkvee
- Vleesvee
- Varkens
- Pluimvee
- Fruitteelt
- Ander:

13. Grondbalansen (kruis aan)

	Grond over	Grond evenwicht	Grond tekort
Betalingsrechten			
Mestafzet			
Bedrijfseigen ruwvoeder			

14. Veestapel

Diersoort	Aantal	Extra info
Melkkoeien		Beweiding?
Jongvee melkkoeien		Beweiding?
Zoogkoeien		Beweiding?
Mestkalveren		Beweiding?
Jongvee vleesvee		Beweiding?
Andere runderen (>2jaar)		Beweiding?
Zeugen		Gesloten/ half gesloten/open
Vleesvarkens		
Legkippen		Scharrel/vrije uitloop/Bio?
Slachtkuikens		
Ander pluimvee		Scharrel/vrije uitloop/Bio?
Paarden/pony's		Fokkerij/Hobby/melk/vleesproductie/ Beweiding?
Schape/geiten		Fokkerij/Hobby/melk/vleesproductie Beweiding?
Andere dieren		

15. Landbouworganisatie**a. Bent u lid van een landbouworganisatie?**

J/N

Zo ja, welke?

b. Wilt u dat een landbouworganisatie betrokken wordt /geïnformeerd wordt over deze studie?

J/N

Zo ja, welke?

16. Bent u of was u betrokken bij andere overheidsprojecten?

J/N

Zo ja, welke? Wat was de impact (bv. hoeveel ha?)

Deel 3: Afzetmarkt en verbrede landbouw**17. Afzetmarkt:**

- Vrije markt (bv. veemarkt...)
- Contractteelt (bv. groentenverwerkend bedrijf, melkerij...)
- Veiling

18. Aanwezigheid of interesse in verbreding, projecten en niet-landbouwactiviteiten

		J/N	Interesse J/N
Verbreding	Thuisverkoop/korte keten		
	Thuisverwerking		
	Zorgboerderij		
	Bezoekboerderij/Educatie boerderij		
	Hoevetoerisme		
	Biolandbouw		
	Energieproductie		
	Beheerovereenkomsten		
Projecten	Interreg		
	Gratis natuurbeheerwerken		
	Gebruiksovereenkomst		
	Andere (vrijwillige werken?)		
Neven activiteit	Loonwerk		
	Seinzoensarbeid		
	Tuinaanleg		
	Manège		
	Grondwerken		
	Zout strooien		
Andere			

Deel 4: Perceelskenmerken

Voor elk perceel worden een aantal kenmerken nagegaan (zie gebruikkaart en tabel in bijlage)

- **Nr.** (Perceelsnummer):
- **Teelt:**
- **Belang perceel** (vb. mestafzet/voorziening ruwvoeder/grasweide/activatie premies etc.):
- **Eigendom/pacht/seizoenspacht:** aanduiden welk aandeel (bij benadering) in eigendom/pacht/ander gebruik (seizoenspacht/kosteloos gebruik) is
- **Huiskavel:** J/N (de huiskavel is een aaneengesloten blok van bij het bedrijf behorende percelen rond de bedrijfszetel)
- **Afstand tot bedrijfszetel:** km?
- **Ontsluiting:** grenzend aan openbare weg
Opmerking: loskoppelen van problematiek Vrouwestraat
- **Aanwezigheid gebouw/drinkwaterput/andere infrastructuur:** J/N, zo ja, welke?
- **Beweiding:** J/N, zo ja, welke dieren?
- **Drainage:** J/N, zo ja, op welke manier? (Vb. grachten, ondergrondse drainage, peilgestuurde drainage etc.)
- **Wateroverlast:** J/N, zo ja, wat is de oorzaak?
- **Droogtelast:** J/N, zo ja, wat is de oorzaak?
- **Grondwaterwinning:** J/N, zo ja, hoe groot is het debiet?
- **Beheerovereenkomst:** J/N, zo ja soort?
- **Gebruiksovereenkomst:** J/N, zo ja bijzondere voorwaarden?
- **Bemestingsbeperking:** J/N, zo ja welke beperkingen? (Vb. 2GVE + 100 kg stikstof uit kunstmest per ha per jaar, 2GVE etc.)
- **Maaibeperking/uitstel:** J/N, zo ja welke beperkingen?

Deel 5: Verleden- en toekomstperspectief

Verleden

**19. Was er in de afgelopen 5 jaar een verandering in de TOTALE
BEDRIJFSOPPERVLAKTE (inclusief seizoenspacht)?**

- vergroot
- behouden
- verkleind

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

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

21. Hebt u in die periode geïnvesteerd?

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

- Ja, in grond
- Ja, in gebouwen
- Ja, in machines
- Ja, in NER
- Ja, in milieu- of klimaatzorg (bv. mestverwerking tot biogas, waterzuivering, zonnepanelen,...)
- Ja, in verbrede landbouw
- Ja, niet-productieve investeringen
- Nee

Toekomst**22. In de komende vijf jaar wilt u de TOTALE BEDRIJFSOPPERVLAKTE (inclusief seizoenspacht)**

- vergroten
- behouden
- verkleinen

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

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

24. Bent u van plan om in de komende vijf jaar te investeren?

- Ja, in grond
- Ja, in gebouwen
- Ja, in machines
- Ja, in NER
- Ja, in milieu- of klimaatzorg (bv. mestverwerking tot biogas, waterzuivering, zonnepanelen,...)
- Ja, in verbrede landbouw
- Ja, in niet-productieve investeringen
- Nee

25. Is er opvolging voor het bedrijf ?

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

26. Indien nee, wat gebeurt er dan met het bedrijf?

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

27. Indien ja, wat is de relatie met de opvolger

- Eerste graad verwantschap (zoon-dochter)
- Tweede graad verwantschap (kleinzoon)
- Andere

28. Indien ja, wat is de huidige activiteit van de opvolger en wat is zijn geboortedatum?

- Is nog te jong
- Student
- Werkt reeds mee op bedrijf
- Andere

Deel 6: Impact en remediërende suggesties vanuit de landbouw

29. Zijn alle gronden binnen het project even belangrijk voor uw bedrijf?

J/N

30. Komt uw bedrijfsvoering in het gedrang zonder de percelen in het projectgebied?

- Waarschijnlijk wel
- Waarschijnlijk niet
- Ik weet het niet

31. Wat zou het inrichtingsproject tot gevolg kunnen hebben voor uw bedrijf?

a. Inkomensverlies door:

- Mestoverschot
- Tekort aan akkerland
- Tekort aan beweidingsruimte
- Ruwvoedertekort
- Verlies aan betalingsrechten/beheersvergoeding
- Problemen met betalingsrechten
- Andere:.....

b. Problemen met bedrijfsuitbating

- Perceel wordt te klein voor contractteelt (bv. groenten)
- Mijn bedrijf wordt slecht toegankelijk
- Andere...

32. Is het mogelijk dat u uw toekomstplannen zal moeten aanpassen?

- Ja
- Nee
- Geen antwoord

33. Welke remediërende maatregelen stel je voor?

<i>Huidige traject</i>		<i>Traject na aanleg:</i>	<i>Randvoorwaarden of remediërende maatregelen</i>
	T1		
	T2		
	T3		

T1: Ontsluitingsscenario Oost

T2: Ontsluitingsscenario West

T3: Ontsluitingsscenario Zuid

34. Is dit voor alle percelen gelijk?

- Ja
- Nee

35. Hebt u nog interesse voor de restpercelen en zo ja, hoe ziet u de bereikbaarheid van deze restpercelen.

36. Wat zal u met de andere gronden/bedrijfszetel buiten het projectgebied doen? Vb. behouden/verkopen/etc.

37. Bent u geïnteresseerd om in de toekomst een samenwerking aan te gaan voor het beheer van bufferstroken in en rond het bedrijventerrein?

- Ja
- Nee

38. Ziet u een meerwaarde/opportunititeit in de ontwikkeling van het bedrijventerrein? Vb. een waterbuffergebied, warmtenet

Deel 7: Besluit

39. Besluit (impact, flankerende maatregelen, grondmobiliteit)

40. Andere vragen of opmerkingen?

Wat zijn de volgende stappen?

- Opmaak individuele bedrijfsfiche: wordt gemaïld alvorens door te geven aan de opdrachtgever
- Algemeen rapport

Perceelskenmerken percelen in het gebied

Perceel nr	Teelt	Belang	Eigendom/pacht	Huiskavel	Afstand bedrijfszetel	Ontsluiting	Infrastructuur	Beweiding	Drainage	Wateroverlast	Droogtelast	Grondwaterwinning	BO	Gebruiksovereenkomst	Bemestingsbeperking	Maibeperking



Vlaamse
overheid

VLM.BE