



Vlaanderen
is open ruimte

VERKOOP SITE LANGEDREEF

VLM Regio West - september 2018



INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	3
DEEL 1 : BESCHRIJVING VAN HET GOED	5
1.1 Ligging	5
1.2 Bebouwing	6
1.3 Ruimtelijke ordening	6
1.4 Erfgoedwaarde van de hoeve	7
DEEL 2 : VERKOOPPROCEDURE, BEOORDELING VAN PROJECTVOORSTELLEN EN SELECTIE	9
2.1 Doelstellingen bij verkoop van de hoeve	9
2.2 Verkoopprocedure	10
2.2.1 Indienen van interessedossiers door kandidaat-kopers	11
2.2.2 Evalueren van de interessedossiers door de VLM in samenwerking met experts	11
2.2.3 Indienen kandidatuur dossier door kandidaat-kopers	12
2.2.4 Beoordelen van de kandidatuur dossiers door de VLM	12
2.2.5 Selecteren van de kandidaat-koper	13
2.2.6 Aankopen van de hoeve door de geselecteerde kandidaat	13
2.3 Beoordelingskader	14
Doelstelling 1: Agrarische reconversie	14
Doelstelling 2: Goede ruimtelijke ordening - Ruimtelijke draagkracht	15
Doelstelling 3: Positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit	16
TABEL	19

INLEIDING

De hoeve, gelegen aan de Langedreef 3 te Nazareth, was tot eind 2015 eigendom van het OCMW van Gent. De hoeve werd uitgebaat als een melkvee- en vleesveebedrijf met zo'n 200 runderen en 40 ha bijbehorende gronden. Eind 2015 kon de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) de hoeve met alle bijbehorende gronden in haar totaliteit aankopen. De VLM zal 36 ha landbouwgronden inzetten als ruilgrond voor landbouwers betrokken bij de bosuitbreiding Hospicebossen en bij de uitbouw van het Parkbos.

De hoevegebouwen en aanliggende weides, samen ruim 4,5 ha, zal de VLM afzonderlijk verkopen.

De VLM wenst de hoeve met bijhorende gronden echter niet zomaar op de vastgoedmarkt aan te bieden en te verkopen aan de hoogsteieder. Wellicht zou de hoeve dan terug een voorbeeld worden van verpaarding, vertuining of verstedelijking in het landbouwgebied. Dit willen we zeker voorkomen. De VLM vindt het daarom belangrijk dat deze hoeve, gelegen in agrarisch gebied, haar landbouwfunctie behoudt; dat de nieuwe eigenaars activiteiten ontwikkelen die de ruimtelijke draagkracht niet overschrijden en een positieve bijdrage leveren aan omgevingskwaliteit.

De gebouwen bieden kansen voor een mooie renovatie. Bovendien ligt de hoeve op een toplocatie: aan de groene omgeving van de Hospicebossen, met een goede ontsluiting naar de E17, en gelegen vlakbij de woonkern van de gemeente De Pinte.

De VLM heeft beslist om de hoeve te verkopen via een open oproep en dit in een procedure met twee fases. De kandidaat-kopers zullen worden begeleid bij deze verkoopprocedures.

Iedere kandidaat-koper (individueel of collectief) krijgt in de eerste fase de kans om een projectvoorstel in te dienen bij de VLM.

De VLM zal de kandidaat-kopers begeleiden bij de uitwerking van hun project. Zo zal de VLM, samen met experts, ieder projectvoorstel evalueren en hierbij aanbevelingen formuleren naar de kandidaat-kopers.

Innovatieve ideeën en projectvoorstellen botsen mogelijks tegen de grenzen van vergunbaarheid. Daarom zal de VLM, samen met de kandidaat-kopers, hun projectvoorstel toelichten aan de instanties die een advies zullen verlenen bij de omgevingsvergunning. Op deze manier wordt het voor de kandidaat-kopers duidelijker of hun projectvoorstel haalbaar is qua vergunbaarheid. Het is uiteraard nog steeds aan de vergunningsverlenende overheid (niet de VLM) om uiteindelijk de omgevingsvergunning al dan niet af te leveren.

In een tweede fase dienen de kandidaat-kopers dan een meer uitgewerkt projectvoorstel in, samen met een voorstel van aankoopprijs. Op basis van het uitgewerkt projectvoorstel en de aankoopprijs zal de VLM dan de koper selecteren.

Deze brochure geeft u alvast meer uitleg bij de site en de verkoopprocedure.

CONTACT

VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ
Koningin Maria Hendrikaplein 70, Postbus 75,
9000 Gent

Ludo Naessens
tel.: 09 244 86 11
ludo.naessens@vlm.be

Bert Barla
tel.: 09 276 22 17
bert.barla@vlm.be

WWW.VLM.BE



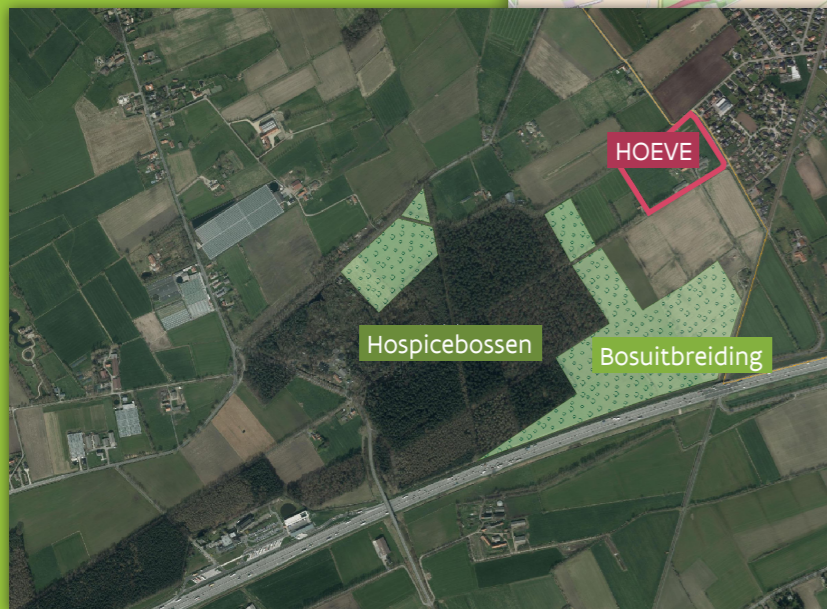
DEEL 1 : BESCHRIJVING VAN HET GOED

1.1 LIGGING

GOED ONTSLOTEN, VLAKBIJ DE WOONKERN VAN DE GEMEENTE DE PINTE EN IN EEN GROENE OMGEVING

De hoevegebouwen en aangrenzende gronden zijn gelegen aan de **Langedreef 3 te Nazareth**. Het betreft de percelen gelegen te Nazareth, 1^{ste} afdeling (Nazareth), gekend onder gemeentenummer (44048), sectie C, met nrs.:

- 295/A (hoevegebouwen): 1 ha 51 are en 45 ca;
 - 289: 61 are en 40 ca;
 - 291/D: 1 ha 79 are en 47 ca;
 - 295/B: 65 are 97 ca;
- samen 4 ha 58 a 29 ca groot.**



De hoeve ligt op 50 tot 100 meter van de woonkern van de gemeente De Pinte. Aan de westkant zijn er de Hospicebossen. De provincie, eigenaar van de Hospicebossen, plant in de komende jaren een bosuitbreiding van 20 ha tussen de bestaande Hospicebossen, de E17 en de hoeve aan de Langedreef.

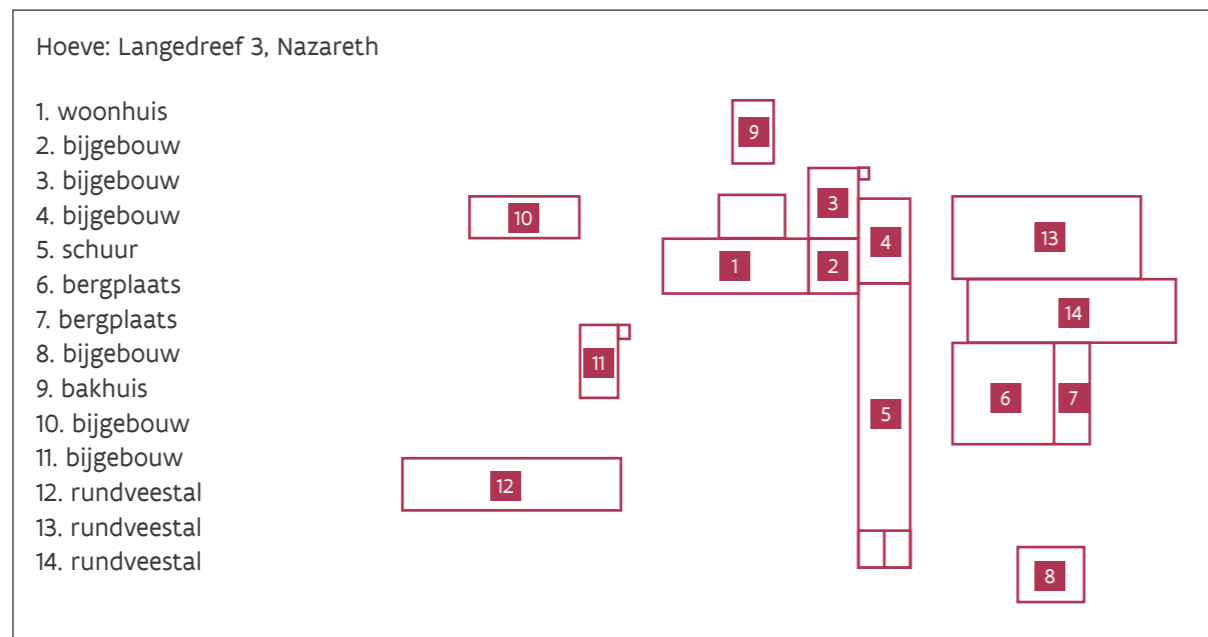
Qua ontsluiting ligt de hoeve op ongeveer 1,5 km van de N43 (Kortrijksesteenweg). De oprit naar de E17 ligt op ongeveer 3 km. Het station De Pinte ligt op 2 km. Het verlengde van de Langedreef werd heraangelegd als veilige fietsverbinding. In de buurt zijn er ruitersporen en komen er nieuwe fietspaden in het kader van het ruilverkavelingsproject Schelde-Leie.

1.2 BEBOUWING TE RENOVEREN HOEVE MET DIVERSE STALLINGEN

De hofplaats bestaat uit een woonhuis met stallen en bijgebouwen, een bergplaats, een bakhuis en een schuur.

De gebouwen en de gronden zijn vrij van gebruik. Momenteel wordt leegstandsbeheer toegepast zodat er geen ongewenste bewoners zich vestigen op de hoeve.

De energiescore van de woning bedraagt 878 kWh/m²/jaar. ([Energieprestatiecertificaat \(EPC\)](#))



1.3 RUIMTELIJKE ORDENING

GEWESTPLAN: bij Koninklijk Besluit van 24/02/1977 goedgekeurd gewestplan, kaartblad 11: "Oudenaarde", gelegen in agrarisch gebied;

GEMEENTELIJK RUP: het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Noord-West E17". De hoeve wordt aangeduid als landbouwbedrijfszetel (symbolische aanduiding art. 9) en site met cultuurhistorische waarde (art. 10). Meer informatie over dit Gemeentelijk RUP is te vinden op de website van de gemeente Nazareth.

<https://www.nazareth.be/rup-noord-west-e17>

WATERTOETS: De percelen zijn niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied.

STEDENBOUWKUNDIG UITTREKSEL: Het stedenbouwkundig uittreksel + uittreksel van plannenregister (daterend van 2015) is te raadplegen op de website van de VLM. Alle gebouwen en constructies zijn vergund of worden geacht vergund te zijn. ([Stedenbouwkundig uittreksel - 2015](#))

1.4 ERFGOEDWAARDE VAN DE HOEVE

De hoeve aan de Langedreef 3 is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De omschrijving ervan in de inventaris is:

► "Achterin gelegen hoeve met in L-vorm ingeplant woonhuis en eenvoudige stallen ten noorden en ten oosten van het begraasde erf. Behouden gemetste hekpijlers van vroeger toegangshek aan de straat. 19^{de}-eeuws woonhuis van zeven traveeën onder zadeldak (pannen, nok parallel aan de straat). Witgekalkte verankerde erfgevel op gecementeerde plint. Licht getoogde deur en vensters met nieuw houtwerk en luiken. Eenvoudige entablement."

Het agentschap Onroerend Erfgoed beoordeelt dat de volgende gebouwen een erfgoedwaarde hebben:

- het woonhuis;
- de schuur;
- het bakhuis;
- de hekpijlers aan het begin van het erf.

De erfgoedwaarde van deze gebouwen komt voort uit de authenticiteit van bouwmaterialen en afwerkingen, de inplanting (die reeds aangeduid staat op de kaarten van de Atlas der buurtwegen en de Popp-kaart, periode 1840-1880) en het historisch karakter dat het erf door de opstelling en het uitzicht van de gebouwen behoudt.

Een aantal gebouwen hebben mogelijk enige ondersteunende erfgoedwaarde, maar zijn niet essentieel, nl. de gebouwen in het verlengde van de schuur/stalling en het bijgebouwtje langs de dreef. De overige gebouwen op de site hebben geen erfgoedwaarde.

Het onderliggend plan duidt de verschillende gebouwen aan met een kleur afhankelijk van hun erfgoedwaarde:

- ■ : gebouw met erfgoedwaarde;
- ■ : erfgoedwaarde is onduidelijk/ondersteunende erfgoedwaarde;
- Geen aanduiding: geen erfgoedwaarde.



MOGELIJKHEID TOT SLOPEN VAN DE GEBOUWEN

Het college van Burgmeester en Schepen van de gemeente Nazareth formuleerde een advies omtrent de sloop en heropbouw van de gebouwen. Dit advies is richtinggevend:

- Bij sloop en heropbouw moet de globale visie van de erfgoedwaarde behouden blijven, nl. de L-vorm van de woning met aanbouwen, de begraasde weide moet worden hersteld, alsook het hekwerk.
- Er moet ook rekening worden gehouden met de witgekalkte gevel. (Maar het is niet de bedoeling dat alles herbouwd wordt in die witgekalkte gevel).



DEEL 2 : VERKOOPPROCEDURE, BEOORDELING VAN PROJECT- VOORSTELLEN EN SELECTIE

2.1 DOELSTELLINGEN BIJ VERKOOP VAN DE HOEVE

De VLM besliste om de site niet zomaar te verkopen aan de hoogsteieder. De hoeve ligt in agrarisch gebied. Daarom worden enkel kandidaat-kopers aanvaard die streven naar een maximale invulling van een agrarische activiteit op de site.

Daarnaast wenst de VLM bij de toewijzing rekening te houden met haar eigen missie en het Vlaamse Beleid inzake Omgeving en Landbouw zoals:

- het ontwerp Beleidsplan Ruimte Vlaanderen;
- het verhogen van de omgevingskwaliteit;
- een flankerend beleid landbouw bij overheidsprojecten;
- de beleidsnota Landbouw en Visserij van minister Joke Schauvliege (2014-2019);
- het strategisch plan Korte Keten.

De VLM stelt daarom drie doelstellingen voorop bij de verkoop en de toekomstige activiteiten op de site nl.:

- 1) agrarische reconversie,
- 2) goede ruimtelijke ordening - ruimtelijke draagkracht,
- 3) een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit.

Om iedereen de kans te geven de site aan te kopen, organiseert de VLM een open oproep. Kandidaat-kopers kunnen een projectvoorstel indienen waarbij aangetoond wordt dat het projectvoorstel uitvoering geeft aan bovengenoemde drie doelstellingen.

Om projectvoorstellen van de kandidaat-kopers objectief en op een gelijke manier te kunnen beoordelen, vertaalde de VLM deze drie doelstellingen naar beoordelingscriteria en een (inhoudelijke) score. Op deze manier kunnen de projectvoorstellen inhoudelijk beoordeeld en vergeleken worden. De VLM voorziet minimale vereisten en minimale scores op enkele beoordelingscriteria zodat er garanties zijn dat de toekomstige ontwikkelingen op de site voldoen aan de bovengenoemde doelstellingen.

Naast de inhoudelijke beoordeling wenst de VLM ook te verkopen aan de verwervingskostprijs.

2.2 VERKOOPPROCEDURE

De VLM start met de organisatie van een open oproep naar kandidaat-kopers. De open oproep loopt **tot en met 1 februari 2019**.

De figuur hieronder is een schematische weergave van de verkoopprocedure. Op de volgende pagina's wordt iedere stap meer in detail toegelicht.



2.2.1 INDIENEN VAN INTERESSEDOSSIERS DOOR KANDIDAAT-KOPERS

De kandidaat-kopers die interesse hebben voor de site kunnen bij de VLM tegen uiterlijk 1 februari 2019 een interessedossier indienen.

Dit dossier bevat minstens:

- een motiveringsnota waarin kort het initiatief wordt beschreven inclusief de voorstelling van de kandidaat-koper;
- het bewijs dat de kandidaat-koper een landbouwdiploma of een bewijs van vakmanschap heeft, zoals bedoeld in de VLIF-reglementering;
- een inrichtingsplan (schaal ten minste: 1/100) van de nieuwe toestand van de site waarop de ligging van alle gebouwen en constructies, de opslagplaatsen, de stortplaatsen en de lozingspunten van de afvalwaters t.o.v. de aanpalende percelen is weergegeven;
- de nieuwe functie van elk gebouw van de site;
- een ontwerp van omgevingsrapport.
De stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP Noord-West E17 (zie punt 1.3) leggen immers de opmaak van een omgevingsrapport op;
- een overzicht van de mate waarin invulling wordt geven aan de doelstelling van de agrarische reconversie, goede ruimtelijke ordening en een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit (meer verduidelijking is terug te vinden in punt 3 en de tabel op de laatste pagina);
- een financieel plan waaruit blijkt dat het projectvoorstel financieel haalbaar is.

De aanvraag dient zowel digitaal als op een papieren exemplaar ingediend te worden.

2.2.2 EVALUEREN VAN DE INTERESSEDOSSIERS DOOR DE VLM IN SAMENWERKING MET EXPERTEN

De VLM wenst de kandidaat-kopers zo goed mogelijk te begeleiden bij hun projectvoorstel. De VLM heeft zelf niet alle kennis in huis en zal voor deze begeleiding samenwerken met externe experts.

De kandidaat-kopers zullen worden uitgenodigd om hun projectvoorstel over de toekomstige invulling van de hoeve te presenteren aan de VLM en de externe experts.

Om de slaagkansen van de projectvoorstellen te verhogen en een meer realistische inschatting te hebben op de vergunbaarheid van de voorgestelde activiteiten, zal de VLM o.a. de leden van de begeleidingscommissie omgevingsvergunning bij elkaar brengen. De begeleidingscommissie omgevingsvergunning is samengesteld uit de overheden/administraties die een advies zullen verlenen bij de aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning bij de realisatie van het project.

Ook de provinciale kwaliteitskamer en het Agentschap Onroerend Erfgoed zullen worden gevraagd om de projectvoorstellen te evalueren en knelpunten en/of aanbevelingen te formuleren.

Ten slotte laat de VLM zich bijstaan door vertegenwoordigers van de gemeenten Nazareth en De Pinte, de provincie Oost-Vlaanderen, het Departement Omgeving, het Departement Landbouw en Visserij en het ILVO om de beoordelingscriteria te evalueren.

De VLM zal de informatie van deze experts samenbrengen in een evaluatieverslag per projectvoorstel. Dit evaluatieverslag zal in hoofdlijnen een beoordeling van het projectvoorstel bevatten en worden aangevuld met aanbevelingen. Zo krijgt elke kandidaat-koper een beter zicht op de haalbaarheid van zijn/haar projectvoorstel of kan het projectvoorstel worden bijgestuurd. Het evaluatieverslag zal worden bezorgd aan de kandidaat-kopers, uiterlijk tegen 1 juni 2019.



2.2.3 INDIENEN KANDIDATUURDOSSIER DOOR KANDIDAAT-KOPERS

Op basis van het evaluatierapport kunnen de kandidaat-kopers dan hun interessedossier aanpassen en aanvullen tot een meer uitgebreid kandidatuurdoossier. De kandidaat-kopers zullen hiervoor vier maanden de tijd krijgen te rekenen vanaf de ontvangst van het evaluatierapport.

Het dossier bevat alle informatie die voor de VLM en de experts nodig is om het projectvoorstel van de kandidaat-kopers op een goede wijze te kunnen beoordelen. Dit is minstens:

- een motiveringsnota waarin kort het initiatief wordt beschreven inclusief de voorstelling van de kandidaat-koper;
- het bewijs dat de kandidaat-koper een landbouwdiploma of een bewijs van vakmanschap heeft, zoals bedoeld in de VLIF-reglementering;
- een inrichtingsplan (schaal ten minste: 1/100) van de nieuwe toestand van de site waarop de ligging van de gebouwen, de opslagplaatsen, de stortplaatsen en de lozingspunten van de afvalwaters t.o.v. de aanpalende percelen is weergegeven;
- een detailberekening van de bebouwde en verharde oppervlakte van het voorstel;
- de nieuwe functie van elk gebouw van de site;
- een omgevingsrapport;
- businessplan incl. financieel plan;
- plan van aanpak i.v.m. het bekomen van alle nodige vergunningen, toelatingen, certificaten, labels, korte keten aanpak ...;
- beschrijving hoe men tegemoet komt aan opmerkingen uit het evaluatieverslag;
- een overzicht van de mate waarin ze invulling geven aan de doelstelling van de agrarische reconversie, de goede ruimtelijke ordening en de positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit: een beschrijving per criterium;
- de oppervlakte landbouwgrond die de kandidaat-koper wenst aan te kopen;
- de geboden aankoopprijs.

De aanvraag dient zowel digitaal als op een papieren exemplaar ingediend te worden.

2.2.4 BEOORDELEN VAN DE KANDIDATUURDOSSIERS DOOR DE VLM

De inhoudelijke beoordeling van de kandidatuurdoSSIERS gebeurt aan de hand van een reeks beoordelingscriteria. Ze vormen de concrete vertaling van de drie doelstellingen agrarische reconversie, goede ruimtelijke ordening – ruimtelijke draagkracht en een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit.

In deel 3 vindt u meer uitleg bij de beoordelingscriteria. Het overzicht van de criteria en hun scores zijn terug te vinden in de tabel 1, achteraan deze brochure.

In de eerste kolom zijn de drie doelstellingen en hun criteria opgesomd. Vijf criteria zijn een minimale vereiste.

We zetten de vijf minimale vereisten en scores op een rij:

1. **dierlijke en/of plantaardige productie als hoofdfunctie: uit het financieel plan blijkt dat min. 50 % en minstens 12.000 euro van het netto-beroepsinkomen van de activiteiten op de site afkomstig zal zijn van dierlijke en/of plantaardige productie;**
2. **uit het financieringsplan blijkt ook dat het projectvoorstel financieel haalbaar is;**
3. **uit het inrichtingsplan blijkt dat de verharde /bebouwde oppervlakte niet zal toenemen;**
4. **uit het omgevingsrapport blijkt dat de ruimtelijke draagkracht van de directe omgeving niet geschaad wordt;**
5. **uit het dossier blijkt dat het projectvoorstel positief zal bijdragen aan de omgevingskwaliteit (score van 70 punten minstens te behalen).**

Kandidaat-dossiers die deze minimale vereisten niet halen, worden niet geselecteerd. Daarom zijn deze criteria aangeduid in oranje en ook vermeld in de tweede kolom. In de derde kolom staat de minimale en maximale score per criterium. Hoe de VLM en de externe experts de criteria zullen beoordelen, staat te lezen in de laatste kolom.

2.2.5 SELECTEREN VAN DE KANDIDAAT-KOPER

Enkel kandidaat-kopers die de minimum aankoopprijs wensen te bieden en met hun projectvoorstel de minimale inhoudelijke vereisten of scores halen, worden weerhouden om de site aan te kopen.

Minimale aankoopprijs

De VLM wenst de hoeve + aanliggende gronden (samen: 4 ha 58 are 29 ca) te verkopen aan de verwervingskostprijs nl. 845.000 euro. Het is toegelaten om een lagere aankoopprijs te bieden, met een minimum van 500.000 euro. Kandidaat-kopers die minder dan de minimum aankoopprijs van 500.000 bieden, worden niet geselecteerd om de hoeve te kopen.

Het is mogelijk om de hoeve met minder landbouwgronden aan te kopen. De aankoopprijs voor de gronden bedraagt 78.000 euro/ha. Dus, per ha minder gronden die de kandidaat-koper wenst te kopen, daalt de verwervingskostprijs en de minimale aankoopprijs met 78.000 euro. Het is echter niet mogelijk om meer dan 4 ha 58 are 29 ca gronden aan te kopen van de Vlaamse Landmaatschappij.

Projectvoorstel met minimale vereisten en scores

Om zeker te zijn dat het projectvoorstel voldoende bijdraagt aan de drie vooropgestelde doelstellingen van agrarische reconversie, ruimtelijke draagkracht en een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit, worden voor vijf beoordelingscriteria een minimum vereiste of score vooropgesteld.

Kandidaat-kopers die met hun projectvoorstel de minimale inhoudelijke vereisten en score niet halen, worden niet weerhouden om de site te kopen. Zie ook punt 2.2.4.

Beoordeling, rangschikking en selectie

Indien meerdere kandidaat-kopers de vraagprijs van 845.000 euro bieden, zal de kandidaat-koper die de vraagprijs biedt en de hoogste score haalt, geselecteerd worden als koper, op voorwaarde dat de kandidaat-koper uiteraard ook voldoet aan de minimale vereisten.

Indien er slechts één kandidaat-koper is die de vraagprijs van 845.000 euro biedt en voldoet aan de minimale voorwaarden, wordt die kandidaat-koper geselecteerd.

Indien geen enkele kandidaat-koper de vraagprijs biedt, wordt het onroerend goed verkocht aan de meest biedende, op voorwaarde dat de kandidaat-koper voldoet aan de minimale vereisten en minstens de instelprijs van 500.000 euro kan bieden.

Na de selectie en de beslissing van de Raad van Bestuur van de VLM wordt een éézijdige aankoopbelofte getekend door de geselecteerde kandidaat-koper en voorgelegd ter goedkeuring aan de Raad van Bestuur van de VLM.

De éézijdige aankoopbelofte bevat een opschortende voorwaarde nl. het bekomen van een definitieve omgevingsvergunning. Er zullen verder ook verwijzingen opgenomen worden voor wat betreft het verlijden van de authentieke verkoopakte en de verplichting van de kandidaat-koper om het goed te exploiteren volgens de gemaakte afspraken. Het dossier van de omgevingsvergunning komt uiteraard overeen met het voorgestelde en geselecteerde projectvoorstel.

2.2.6 AANKOPEN VAN DE HOEVE DOOR DE GESELECTEERDE KANDIDAAT

Na het bekomen van de omgevingsvergunning worden de hoeve en aanliggende gronden verkocht.

2.3 BEOORDELINGSKADER VAN DE PROJECTVOORSTELLEN

De VLM stelt bij de verkoop drie doelstellingen voorop voor de hoeve, nl.:

- 1) agrarische reconversie,
- 2) goede ruimtelijke ordening en
- 3) een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit.

Hieronder worden de projectdoelstellingen nader beschreven. Er wordt ook een link gelegd met het beoordelingskader en het scoresysteem die terug te vinden zijn in de tabel op de laatste pagina.



DOELSTELLING 1: AGRARISCHE RECONVERSIE

Specifiek voor hoeve Langedreef

Op de hoeve Langedreef wordt gestreefd naar de maximale invulling van een (nieuwe) agrarische functie. Hoe belangrijker de agrarische functie van het projectvoorstel, hoe hoger het projectvoorstel scoort.

Op de hoeve Langedreef wenst de VLM een flankerend beleid te voeren. Projectvoorstellen die uitvoering geven aan een bedrijfsverplaatsing naar deze site scoren beduidend hoger.

Ontwerp Beleidsplan Ruimte Vlaanderen als basisprincipe:

Landbouwbedrijfszetels die vrijkomen, krijgen bij voorkeur een nieuwe agrarische functie door herstructurering of herontwikkeling. Pas in tweede orde kan een niet-agrarisch hergebruik op voorwaarde dat de functiewijziging (1) de draagkracht van de open ruimte niet overschrijdt, (2) geen onaanvaardbare mobiliteitsdruk genereert en (3) geen noemenswaardige bijkomende verharding of ruimtebeslag tot gevolg heeft.

Toeleverende en verwerkende bedrijven hebben een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw maar zijn geen landbouwbedrijven. Ook kleinhandels- en dienstverlenende bedrijven of toeristisch-recreatieve bedrijven zijn geen landbouwbedrijven. Het ontwikkelen van nieuwe toeleverende, verwerkende, kleinhandels-, dienstverlenende of toeristisch-recreatieve bedrijven is niet toegelaten in agrarisch gebied, tenzij dit kan binnen de voorwaarden voor het hergebruik van voormalige landbouwbedrijfszetels.

Flankerend beleid: bedrijfsverplaatsing als gevolg van een overheidsproject/zonevremde ligging

Talrijke bedrijfszetels van land- en tuinbouwbedrijven zijn zonevremd of worden verworven door de overheid ter realisatie van een overheidsproject. Land- en tuinbouwbedrijven die omwille van een overheidsproject (in Vlaanderen) hun activiteiten moeten stopzetten op hun huidige locatie of zich omwille van de zonevremde ligging zich wensen te verplaatsen, doen dit bij voorkeur op een bestaande bedrijfszetel.

Kandidaat-kopers die behoren tot deze groep van bedrijven krijgen de voorkeur om de hoeve aan te kopen.

Een project dat voorstelt om op de hoeve Langedreef een 2^{de} bedrijfszetel op te richten, scoort hoger maar beduidend minder hoog dan een project dat een bedrijfsverplaatsing voorstelt. Hoe dichter de hoofdexploitatie bij de hoeve Langedreef ligt, hoe hoger de score.

Hoe belangrijker de inkomsten uit dierlijke en plantaardige productie (= agrarische functie), hoe hoger het projectvoorstel scoort. Het inkomen moet voor min. 50 % uit dierlijke of plantaardige productie komen.

Hoe hoger het % korte keten verkoop, hoe hoger het projectvoorstel scoort. Kandidaat-kopers die samenwerkingsverbanden kunnen aantonen, krijgen ook een hogere score.

Innovatieve projectvoorstellen scoren extra punten



Kandidaat-kopers maken een omgevingsrapport op. Hieruit blijkt of hun projectvoorstel geen hinder zal veroorzaken voor de omgeving.

Oprichten van 2^{de} bedrijfszetel

In kader van de schaalvergroting van de land- en tuinbouw wensen sommige landbouwers een tweede bedrijfszetel op te richten of aan te kopen. Bij voorkeur wordt de tweede bedrijfszetel opgericht op een bestaande bedrijfszetel, zoals de hoeve Langedreef.

Dierlijke en plantaardige productie als hoofdfunctie

De hoeve ligt in agrarisch gebied. Daarom streven we naar een maximale invulling voor de dierlijke en plantaardige productie op de hoeve en aanliggende gronden.

Strategisch Plan Korte Keten

Kandidaat-kopers worden gestimuleerd om concreet uitvoering te geven aan het strategisch plan Korte Keten. De basisprincipes van Korte Keten zijn: betrokkenheid van de consument, een beperkt aantal schakels tussen producent en consument, zeggenschap van de producent inzake prijszetting en het lokale karakter van de afzet.

Beleidsnota Landbouw en Visserij: Innovatief ondernemerschap

Vlaanderen ziet landbouw als motor van een vernieuwende maatschappelijke en ruimtelijke evolutie. Kandidaat-kopers worden gestimuleerd tot een vernieuwende bedrijfsvoering en het nemen van maatregelen die een kwalitatieve wisselingwerking met het landschap en de samenleving bevorderen.

DOELSTELLING 2: GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING - RUIMTELIJKE DRAAGKRACHT

Omgevingsrapport-verplichting vanuit het GRUP Noord-West E17

De hoeve staat in het GRUP Noord-West E17 aangeduid met een ster als overdruk. Dit betekent dat artikel 10 (cultuurhistorisch waardevolle gebouwen) van toepassing is. In de specifieke bepalingen van dit artikel staat de verplichting om een omgevingsrapport op te maken wanneer de omgevingsvergunning een nevenbestemming of een functiewijziging van agrarische gebouwen betreft.

Uit dit omgevingsrapport moet blijken dat de goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke draagkracht van de directe omgeving van het perceel of terrein waarop de nieuwe activiteit/nevenbestemming of de uitbreiding van de bestaande activiteit/nevenbestemming gerealiseerd wordt, niet wordt ge-

schaad. De uiteindelijke beoordeling van het omgevingsrapport gebeurt door de vergunningsverlenende overheid.

Kandidaat-kopers worden gestimuleerd om zich maximaal te laten begeleiden. Projectvoorstellen die gebruik maken van de begeleidingen en de aanbevelingen volgen, krijgen een positieve appreciatie en dus een hogere score.



DOELSTELLING 3: POSITIEVE BIJDRAGE AAN DE OMGEVINGSKWALITEIT

Projectvoorstellen van kandidaat-kopers zullen hoger scoren naarmate ze meer maatregelen nemen om de omgevingskwaliteit te verhogen. Bij deze doelstelling dient de kandidaat-koper minstens een score van 70 punten te behalen.



KERNKWALITEIT 1

De open ruimte is robuust - de verhouding van bebouwde en onbebouwde ruimte

In het ontwerp Beleidsplan Ruimte Vlaanderen streeft Vlaanderen naar een ontharding van 20%. Daarom is het een strikte vereiste dat op de te koop gestelde site de huidige 4.500 m² bebouwde en verharde oppervlakte niet verder toeneemt.

Een projectvoorstel kan extra punten verdienen indien/wanneer:

- er een vermindering van de verharde oppervlakte wordt voorgesteld (afbraak gebouwen, opbreken betonnen oprit ...);
- er een efficiënter ruimtegebruik wordt nagestreefd. De huidige bebouwing op de hoeve staat verspreid. Door afbraak van gebouwen en het oprichten van nieuwbouw is een meer compacte bebouwing mogelijk;
- de bebouwde ruimte aanpasbaar is aan veranderende omstandigheden en behoeften. Om te vermijden dat er bij de ontwikkeling van nieuwe activiteiten, bijvoorbeeld na 5 of 10 jaar, bijkomend nieuwe gebouwen opgericht moeten worden, wordt aan de kandidaat-kopers gevraagd om aandacht te hebben voor een flexibele of multifunctionele inrichting van de gebouwen.

De verharde/bebouwde oppervlakte mag de 4.500 m² niet overschrijden. Hoe meer er onthard wordt, hoe hoger het projectvoorstel scoort.



KERNKWALITEIT 2

De groen-blaauwe netwerken zijn nabij en toegankelijk en bieden ruimte aan natuur, bos en water

Een kandidaat-koper die in het projectvoorstel maatregelen voorziet die bijdragen tot groen-blaauwe netwerken, kunnen hiervoor punten verdienen. Het groene netwerk omvatten alle vormen van natuur. Het blauwe netwerk wordt gevormd door het grachtenstelsel en het oppervlaktewater. De maatregelen zijn bij voorkeur samenhangend met de uitbreiding van de Hospicebossen. Enkele voorbeelden: het verhogen van de biodiversiteit, het sluiten van beheerovereenkomsten, het aanplanten van streekeigen groenelementen/bosgoed/boomgaard in kader van een landschapsplan/erfplanting/bedrijfsintegratie, infiltratie van regenwater, waterbuffering, ...



KERNKWALITEIT 3

Een goede milieukwaliteit

Kandidaat-kopers worden gestimuleerd om maatregelen te voorzien die leiden tot een vermindering van de impact op omgeving en/of maatregelen die bijdragen tot een hogere milieukwaliteit, in het bijzonder lucht-, water- en bodemkwaliteit. Enkele voorbeelden: duurzaam bodembehoud, productie hernieuwbare energie, klimaatvriendelijke maatregelen, biologische productie methoden, ...



KERNKWALITEIT 4

De economie van de omgeving is vitaal

Het is uiteraard niet de bedoeling dat de (nieuwe) activiteiten op de hoeve niet rendabel zijn of dat de bedrijfsvoering met verlies draait. Daarom wordt aan de kandidaat-kopers gevraagd om een businessplan op te maken.

Het bijhorende financieel plan omvat:

- een raming van de investeringen + financiering van de investeringen;
- een raming van de vaste kosten per jaar;
- een raming van de variabele kosten per jaar;
- een raming van de opbrengsten per jaar.

Uit het financieel plan blijkt dat de kandidaat-koper op de site:

- een jaarlijks minimaal netto-beroepsinkomen van 12.000 euro haalt uit de landbouwactiviteiten;
- geen ouderdomspensioen ontvangt.

Als uit het nazicht van het financieel plan blijkt dat aan bovenstaande bepalingen niet wordt voldaan of dat het plan niet realistisch/haalbaar is, dan wordt het project uitgesloten.

Uit het financieel plan blijkt dat het projectvoorstel financieel haalbaar is.



KERNKWALITEIT 5

Basisvoorzieningen zijn nabij en bereikbaar. Zij spelen in op de behoeften van de gebruikers van de omgeving

Gezien de ligging van de hoeve nabij de Hospicebossen en de woonkern van de gemeente De Pinte, zou het tijdelijk of permanent openstellen van de site een meerwaarde zijn voor de buurtbewoners en de recreanten. Kandidaat-kopers worden gestimuleerd om invulling te geven aan deze behoeften en kunnen bij dergelijke maatregelen punten verdienen als:

- Ze zich openstellen voor de omgeving/buurt of een collectieve ruimte of grond voorzien;
 - Ze maatregelen nemen voor zachte recreatie/ontspanning.
- Enkele voorbeelden: verhuur fietsen, speelweide, gemeenschapsruimte, volkstuinten, een pluktuin, een Community Supported Agriculture (CSA), ...

KERNKWALITEIT 6

De omgeving is ontsloten conform haar draagkracht en conform de behoeften van de bewoners en functies van het gebied

Deze kernkwaliteit wordt beschreven bij de doelstelling "goede ruimtelijke ordening- ruimtelijke draagkracht".



KERNKWALITEIT 7

Het bestaand onroerend erfgoed maakt deel uit van de nieuwe ontwikkelingen en garandeert de cultuurhistorische identiteit de plek

De hoeve is aangeduid als bouwkundig erfgoed. Er zijn geen beschermde monumenten of gebouwen op de hoeve. Vanuit erfgoed worden de woning, de schuur en de hekpijlers als meest waardevol aangeduid (zie ook deel 1: beschrijving van het goed).

Projectvoorstellen die de cultuurhistorische identiteit van deze site verhogen, scoren hogere punten.



KERNKWALITEIT 8

De vormgeving van de bebouwde en onbebouwde ruimte draagt bij tot de herkenbaarheid, de leesbaarheid en de visuele aantrekkelijkheid van de omgeving

Bij de evaluatie van de interessedossiers zal het advies van de provinciale kwaliteitskamer worden gevraagd. Kandidaat-kopers die bij de opmaak van hun kandidaatdossier aantonen dat ze met dit advies rekening houden bij de verdere uitwerking van hun projectvoorstel, kunnen een hogere score halen. Deze score wordt meegenomen bij de beoordeling van de doelstelling "goede ruimtelijke ordening- ruimtelijke draagkracht".



KERNKWALITEIT 9

De omgeving bevordert de sociale cohesie

Kandidaat-kopers die een inrichting en activiteiten voorzien die de inclusieve samenleving bevorderen, kunnen hiervoor punten verdienen. Een inclusieve samenleving is een samenleving waar iedereen tot zijn recht kan komen, onafhankelijk van de culturele achtergrond, gender, leeftijd, talenten of beperkingen die iemand heeft. Enkele voorbeelden: het voorzien van ruimte voor ontmoeting, het wegnemen van barrières voor kwetsbare groepen, het dichterbij elkaar brengen van verschillende gebruikersgroepen, zorgboerderij, kampen of activiteiten voor personen met een beperking, ...



TABEL 1 : INHOUDELIJK BEOORDELINGSKADER VAN HET PROJECTVOORSTEL HOEVE LANGEDREEF

DOELSTELLINGEN EN BEOORDELINGSCRITERIA	MINIMALE VEREISTE OF SCORE	MIN. - MAX. SCORE	BEOORDELING
1. AGRARISCH RECONVERSIE			
1.1 bedrijfsverplaatsing omwille van een overheidsproject		0 of 100	bij bedrijfsverplaatsing omwille van overheidsproject: 100 punten; anders: 0 punten
1.2 bedrijfsverplaatsing omwille van zonevremde ligging		0 of 50	bij bedrijfsverplaatsing omwille van zonevremde ligging 50 punten; anders: 0 punten
1.3 oprichten 2 ^{de} bedrijfszetel		0 of 50	als hoofdzetel van het bedrijf op minder dan 6 km is gelegen: 50 punten, als hoofdzetel tussen 6 en 10 km is gelegen: 20 punten, anders: 0 punten
1.4 dierlijke en/of plantaardige productie als hoofdfunctie	Minimaal 50% van het netto-beroepsinkomen van de activiteiten op de site	20 of 40	uit financieel plan blijken de inkomsten uit dierlijke en plantaardige productie: > 75%: 40 punten, tussen 75 en 50%: 20 punten
1.5 korte keten vermarkting		0 tot 30	uit financieel plan blijkt hoeveel % van de producten via korte keten verkocht zullen worden
1.6 innovatief ondernemerschap		0 tot 10	kwalitatieve beoordeling
Maximale score voor agrarische reconversie		180	
2. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING - RUIMTELIJKE DRAAGKRACHT			
Uit het omgevingsrapport blijkt dat de ruimtelijke draagkracht van de directe omgeving niet geschaad wordt		Minimale vereiste	beoordeling gebeurt door de vergunningsverlenende overheid
Positieve appreciatie door de jury op basis van omgevingsrapport en mate waarin aanbevelingen van begeleidingscommissie omgevingsvergunning en andere experts wordt gevolgd		0 tot 30	kwalitatieve beoordeling
Maximale score voor goede ruimtelijke ordening - ruimtelijke draagkracht		30	
3. POSITIEVE BIJDRAGE AAN OMGEVINGSKWALITEIT			
3.1 De open ruimte is robuust			
De verharde /bebouwde oppervlakte mag niet toenemen		Minimale vereiste	de huidige verharde en bebouwde oppervlakte bedraagt 4.500 m ²
Afname van de verharde oppervlakte		0 tot 40	per 10% afname: 4 punten
Efficiënt ruimtegebruik: compacte bebouwing van de site		0 tot 5	hoe compacter de bebouwing, hoe hoger de score: kwalitatieve beoordeling
3.2 De groen-blauwe netwerken zijn nabij en toegankelijk en bieden ruimte voor natuur, bos en water			
- Beschikbaarheid van landschapsplan		0 tot 2	kwalitatieve beoordeling
- Verhoging van infiltratie van regenwater		0 tot 2	kwalitatieve beoordeling
- Gesloten waterbalans		0 tot 2	kwalitatieve beoordeling
- Extra waterbuffering wordt voorzien		0 tot 2	kwalitatieve beoordeling
- Maatregelen die biodiversiteit verhogen		0 tot 10	kwalitatieve beoordeling
- Andere maatregelen die groen-blauw netwerk versterken		0 tot 5	kwalitatieve beoordeling
3.3 Een goede milieukwaliteit			
- Biologische productiemethodes		0 tot 10	kwalitatieve beoordeling
- Klimaatvriendelijke maatregelen		0 tot 15	kwalitatieve beoordeling
- Productie hernieuwbare energie		0 tot 15	kwalitatieve beoordeling
- Andere maatregelen die bijdragen tot een hogere milieukwaliteit		0 tot 5	kwalitatieve beoordeling
3.4 De economie van de omgeving is vitaal			
Uit financieringsplan blijkt dat het project financieel haalbaar is		Minimale vereiste	
3.5 Basisvoorzieningen zijn nabij en bereikbaar. Ze spelen in op de behoeften van de gebruikers van de omgeving/Hospicebossen			
Maatregelen tot openstelling voor de omgeving/buurt		0 tot 2	kwalitatieve beoordeling
Maatregelen voor zachte recreatie/ontspanning		0 tot 3	kwalitatieve beoordeling
3.6 De hoeve is ontsloten conform haar draagkracht en conform de behoeften van de buurtbewoners en functies van de omgeving			
Uit het omgevingsrapport blijkt dat de ruimtelijke draagkracht van de directe omgeving niet geschaad wordt		Minimale vereiste	- Dit criterium wordt beoordeeld bij de doelstelling "goede ruimtelijke ordening - ruimtelijke draagkracht"
3.7 Bestaand onroerend erfgoed maakt deel uit van de nieuwe ontwikkelingen en garandeert de cultuurhistorische identiteit van de plek			
Maatregelen die de cultuurhistorische identiteit van de hoeve en omgeving verhogen		0 tot 10	kwalitatieve beoordeling
3.8 De vormgeving van de bebouwde en onbebouwde ruimte draagt bij tot de herkenbaarheid, de leesbaarheid en de visuele aantrekkelijkheid van de omgeving			
Advies van de provinciale kwaliteitskamer is ingewonnen en er wordt rekening gehouden met het advies		-	Dit criterium wordt beoordeeld bij de doelstelling "goede ruimtelijke ordening - ruimtelijke draagkracht"
3.9 De omgeving bevordert de sociale cohesie			
Maatregelen die de inclusieve samenleving bevorderen		0 tot 5	kwalitatieve beoordeling
Minimum score voor de positieve bijdrage aan omgevingskwaliteit		70	
Maximale score voor de postieve bijdrage aan omgevingskwaliteit		133	

