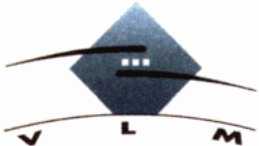
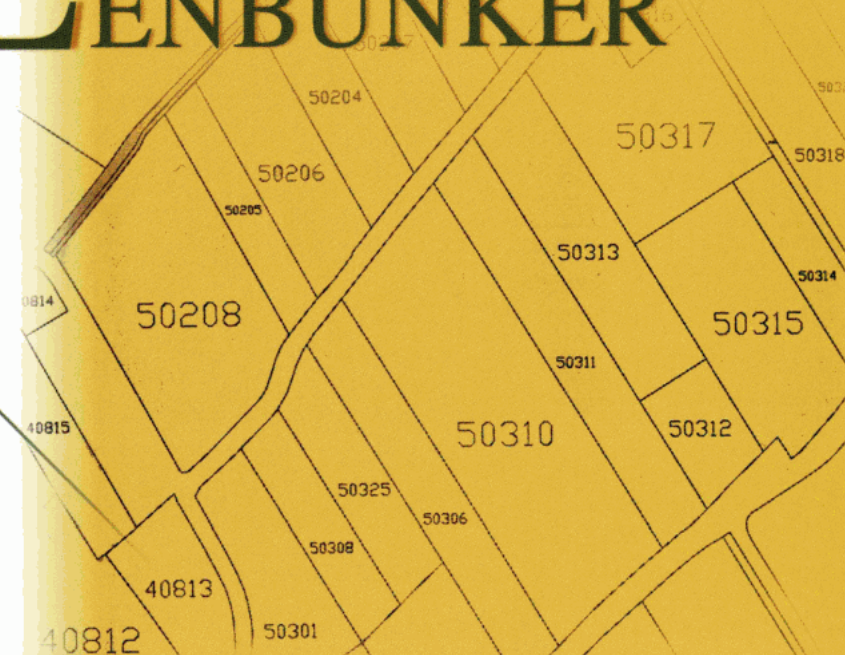


De ruilverkaveling **EKSAARDE**



VAN
HERVERK **A**VELING
TOT
VLEERMUI **Z**ENBUNKER



VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ
DE ZORG VOOR DE OPEN RUIMTE IN VLAANDEREN

INHOUD

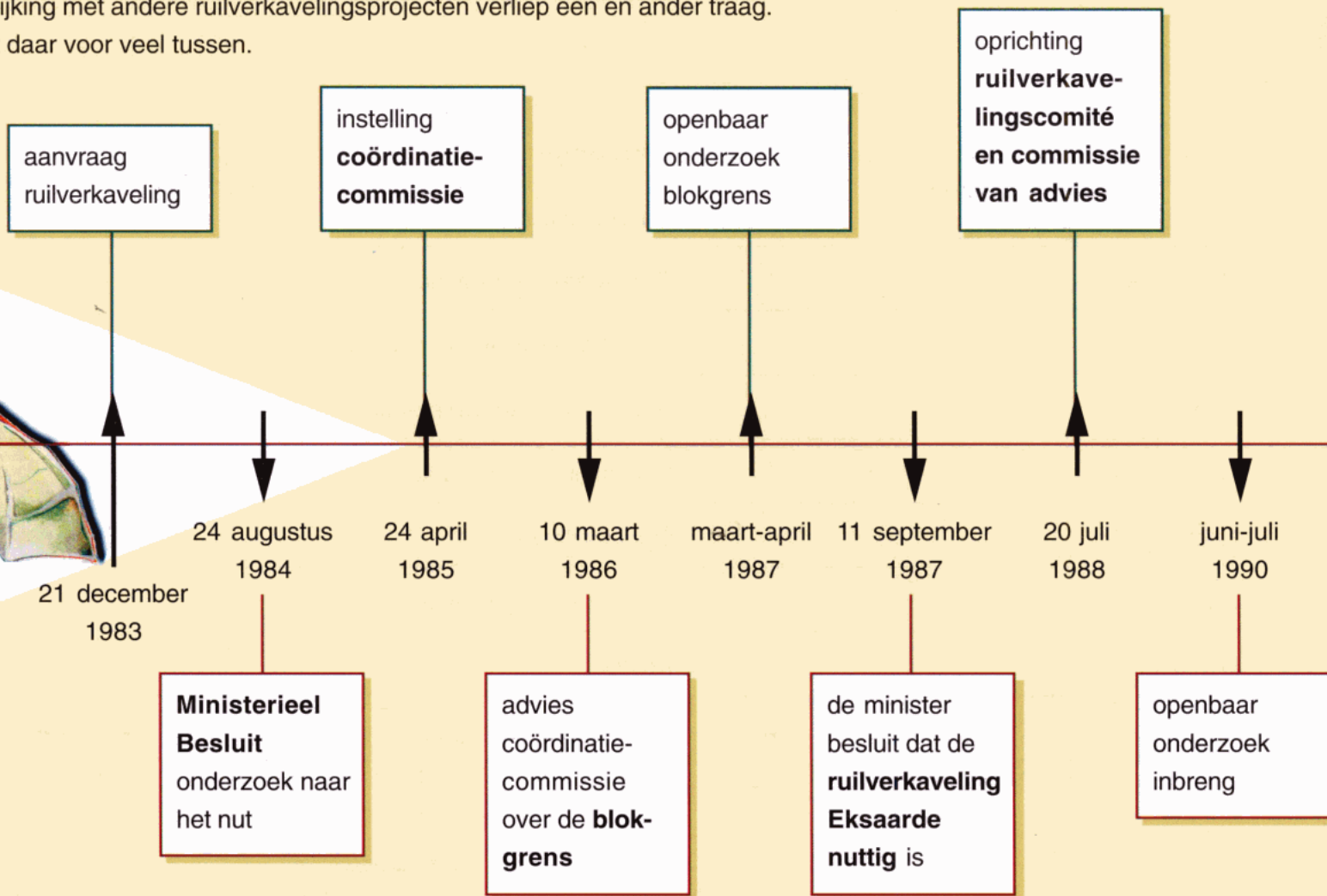
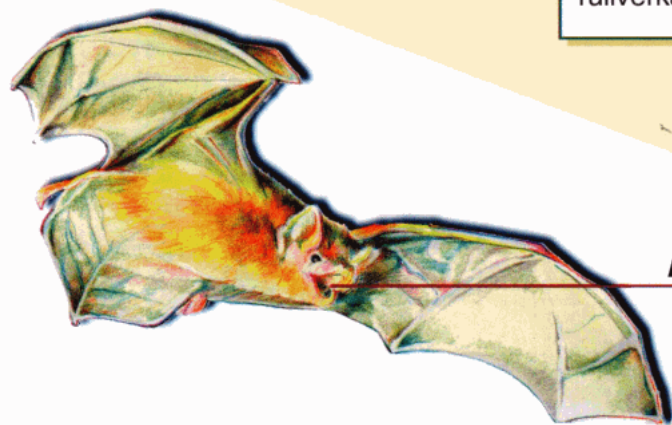
	Chronologie	p.	4
	Ruilverkavelingsblok Eksaarde	p.	6
Hoofdstuk 1:	Onderzoek naar het nut	p.	7
Hoofdstuk 2:	Grondclassificatie en inbreng	p.	10
Hoofdstuk 3:	Structuurplan en milieu-effectrapport	p.	14
Hoofdstuk 4:	Uitvoering van de werken	p.	18
Hoofdstuk 5:	Opmetingswerken	p.	26
Hoofdstuk 6:	Herverkaveling en akte	p.	29
Hoofdstuk 7:	Kosten	p.	34
	Namen noemen	p.	37

Realisatie: - Vlaamse Landmaatschappij PA Gent, Ganzendries 149 - 9000 Gent
December 1998

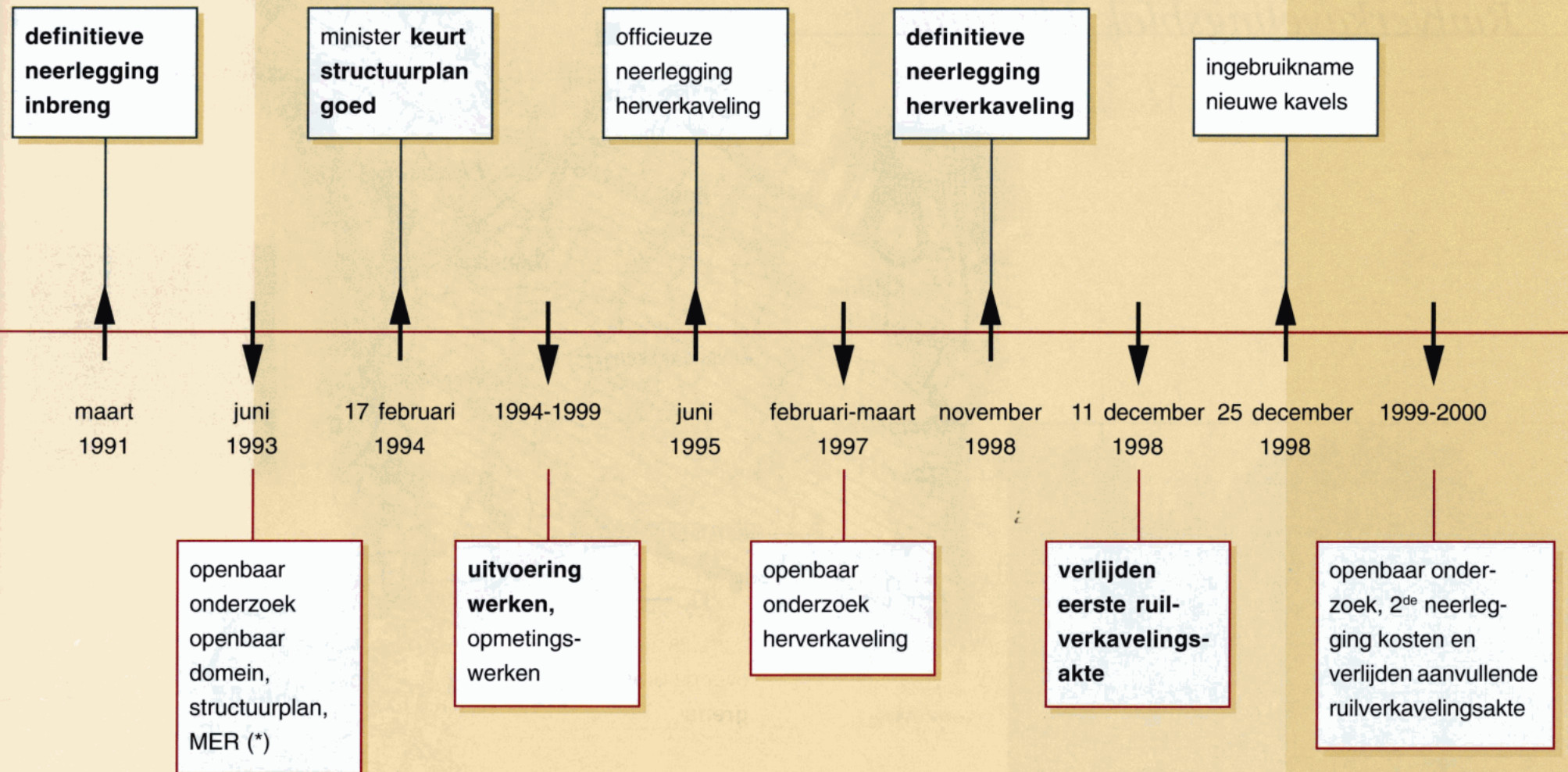
Verantwoordelijke Uitgever: - ir. P. Demeester, Gulden-Vlieslaan 72 -1060 Brussel

Chronologie:

De ruilverkaveling Eksaarde duurde, van aanvraag tot eerste ruilverkavelingsakte, zo'n 15 jaar. Er was 5 jaar voorbereiding nodig vooraleer het ruilverkavelingscomité werd ingesteld. De werken en de herverkaveling namen 10 jaar in beslag. In vergelijking met andere ruilverkavelingsprojecten verliep een en ander traag. De complexiteit van het gebied zit daar voor veel tussen.



(*) MER: Milieu-effectrapport



EKSAARDE

Ruilverkavelingsblok Eksaarde



Landschap ten noorden van de Rechtstraat





ONDERZOEK NAAR HET NUT





Zicht op de kerk van Daknam

In 1984 besliste de bevoegde minister tot een onderzoek naar het nut van de ruilverkaveling Eksaarde. Het onderzoek resulteerde in 1987 in de nuttigverklaring van de ruilverkaveling voor een gebied van 1.703 ha gelegen op het grondgebied van Lokeren.

De minister besliste tot het **onderzoek naar het nut** op basis van de aanvraag in 1983 van 51 belanghebbende gebruikers en/of eigenaars.

Zoals voorzien in de ruilverkavelingswet, werd een **coördinatiecommissie** opgericht die de minister adviseert over de afbakening van het gebied voor ruilverkaveling. De coördinatiecommissie bestaat uit ambtenaren en afgevaardigden van de Provinciale Landbouwkamer.

Het **openbaar onderzoek over de blokgrens**, waarbij alle betrokken eigenaars en/of gebruikers in het ruilverkavelingsblok aangeschreven werden, had plaats in het voorjaar van 1987. Het Ministerieel Besluit dat de ruilverkaveling nuttig verklaart, dateert van september 1987.

In juli 1988 werden de twee organen opgericht die betrokken worden bij de uitvoering van dit project: het **ruilverkavelingscomité** (beslissingsorgaan) en de **commissie van advies** (adviesorgaan voor het comité). Het ruilverkavelingscomité heeft een samenstelling vergelijkbaar met die van de coördinatiecommissie. In de commissie van advies zetelen onder andere eigenaars en gebruikers uit het gebied. Vanaf 1994 maakten ook twee vertegenwoordigers van de milieuvereniging vzw Durme deel uit van de commissie.

De ruilverkaveling Eksaarde is gelegen op het grondgebied van Lokeren (de vroegere gemeenten Lokeren, Eksaarde, Daknam). Het gebied behoort tot de Oost-vlaamse Zandstreek.

De hoofdstructuur van het waterloopenstelsel wordt gevormd door de Zuidlede, de Durme en de Moervaart.

Het ruilverkavelingsblok bestaat hoofdzakelijk uit agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het ruilverkavelingsblok is geheel gelegen binnen de Polder van Moervaart en Zuidlede.

Het landschap kan gekenmerkt worden als een klein- tot tamelijk grootschalig coulissenlandschap. Langs de wegen is een opvallende lintbebouwing aanwezig. Landschapsecologisch zijn de drogere zandige gebieden manifest verschillend van de alluviale gebieden.

Meer over de landbouw

Van de 118 bedrijven met meer dan 3 ha grond in het blok heeft meer dan de helft melkvee. Deze bedrijven vertegenwoordigen 2/3 van de oppervlakte. Daarnaast komen mestveebedrijven voor, kleinere

intensieve bedrijven (varkenshouderijen of tuinbouw) en nevenberoepsbedrijven. 85% van de teeltoppervlakte is bestemd voor grasland en maïs. Circa 20% van de gronden is in gebruik bij bedrijfsleiders ouder dan 50 jaar. Volgens de landbouweconomische studie (UG, 1991) lijkt het gebied naar de toekomst toe vooral gericht op rundveehouderij, terwijl daarnaast ook intensieve veehouderij en tuinbouw een zeker belang blijven behouden. Gezien het belang van de melkveehouderij diende volgens dezelfde studie het gebied in de eerste plaats te worden ingericht als melkveegebied. Gezien het aanwezige melkquotum (ca. 7,5 milj. liter) lijkt er op termijn plaats voor 25 à 30 goed gestructureerde bedrijven. Dat een herverkaveling wel degelijk gewenst was, mag blijken uit volgend feit: de ideale huiskavelnorm voor een melkveebedrijf bedraagt 1 ha per 4 koeien. Vóór ruilverkaveling voldeden van de gespecialiseerde melkveebedrijven met bedrijfszetel in het blok slechts 3 bedrijven aan deze norm.

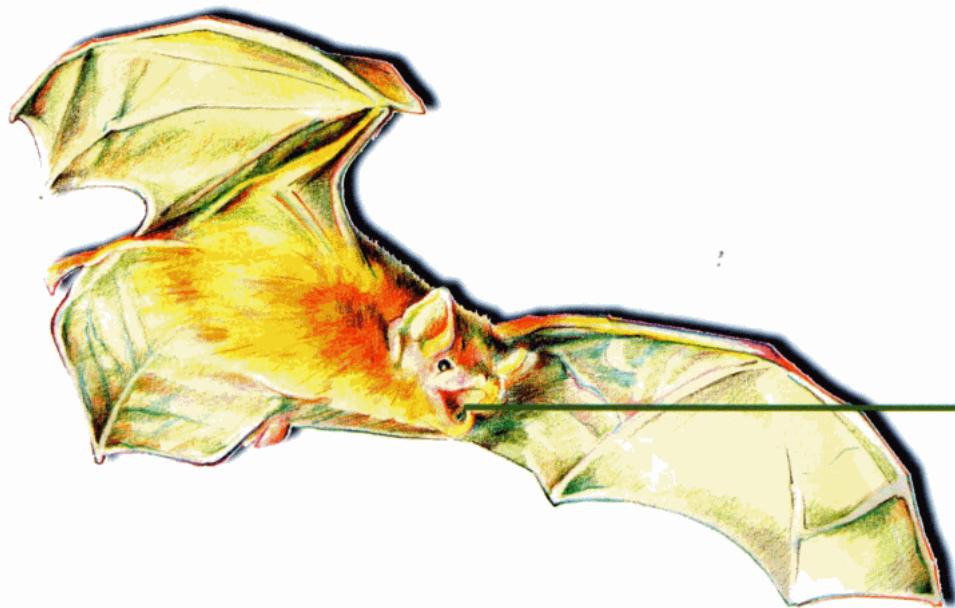
EKSAARDE

Enkele cijfers ...

de totale kadastrale oppervlakte van het ruilverkavelingsblok vóór ruilverkaveling	1.703 ha 86 a 49 ca
het aantal grondgebruikers	638
het aantal eigenaars	1.294
het aantal gebruikers met meer dan 3 ha grond in het blok	118

1. Brug over de Zuidlede; 2. Moervaart.





HOOFDSTUK 2

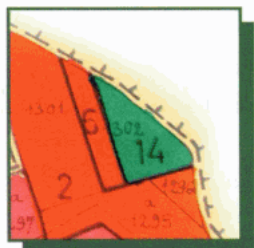
GRONDCLASSIFICATIE EN INBRENG



in eigendom of gebruik heeft binnen de ruilverkaveling, van welke grondkwaliteit deze is naar landbouw toe, verrekend in een puntenwaarde. Deze puntenwaarde is gebaseerd op de bodemkundige eigenschappen van de grond en vormt een sleutelement in de herverkaveling. Binnen een bepaalde marge moet iedereen namelijk evenveel punten hebben na ruilverkaveling als ervoor.

Uittreksel uit de bodemclassificatiekaart

Een aantal natte kleigronden zoals langs de Durme en de Moervaart zijn landbouwkundig van lagere waarde (klasse 14 en 15 = 500 resp. 400 punten per ha); ecologisch hebben dergelijke gronden dan weer meer mogelijkheden.



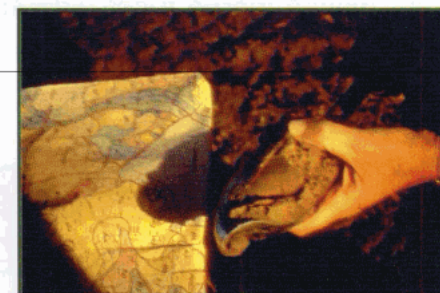
Als basisdocument voor de bodemclassificatie werd de bodemkaart gebruikt die werd opgemaakt door het Centrum voor Bodemkartering. Deze kaart werd door bodemexperts van de Vlaamse Landmaatschappij verder verfijnd. In 1987-1988 voerden ze grondboringen uit op het terrein (4 à 5 per ha) om de waarde van de gronden te bepalen (de zogeheten cultuur- en bedrijfswaarde). Bepalend voor de cultuurwaarde zijn: de textuur of korrelgroottesamenstelling van de bodem (bv. zand, klei, ...), de diepte van de grondwaterstand (waterhuishouding) en de profielontwikkeling (bodemgenese). De puntenwaarde kan ook beïnvloed worden door de bedrijfswaarde, bv. doordat het terrein een oneffen ligging kent.

De gronden van het ruilverkavelingsblok Eksaarde werden ingedeeld over 16 waardeklassen gaande van 1.000 punten per hectare tot 300 punten per hectare (9 vochtige en 7 droge klassen). Aan elke klasse werd een puntenwaarde toegekend volgens de geschiktheid voor de meest voorkomende teelten.



Aan de hand van boringen wordt de landbouwkundige waarde van de gronden bepaald.

Door de kadastrale oppervlakte te combineren met de puntenwaarde per oppervlakte-eenheid, bekomt men de inbreng in punten. Bv. 3 ha goede grond van 1^e klasse (1.000 punten per ha) levert een inbreng op van 3.000 punten.



Het ruilverkavelingscomité Eksaarde onderwierp de inbreng aan een openbaar onderzoek in 1990. Na behandeling en verwerking van de ingebrachte bezwaren, volgde in 1991 de definitieve neerlegging van de inbreng.

EKSAARDE

Enkele cijfers ...

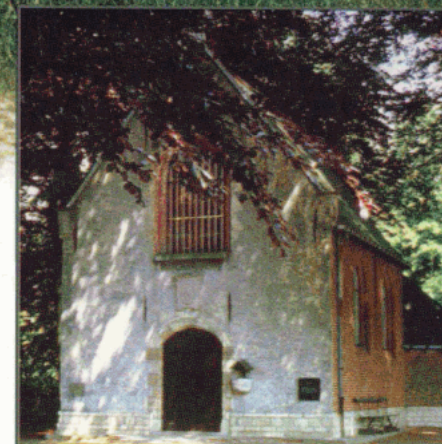
de totale puntenwaarde van alle gronden binnen het ruilverkavelingsblok	1.428.821
de gemiddelde puntenwaarde per ha	839

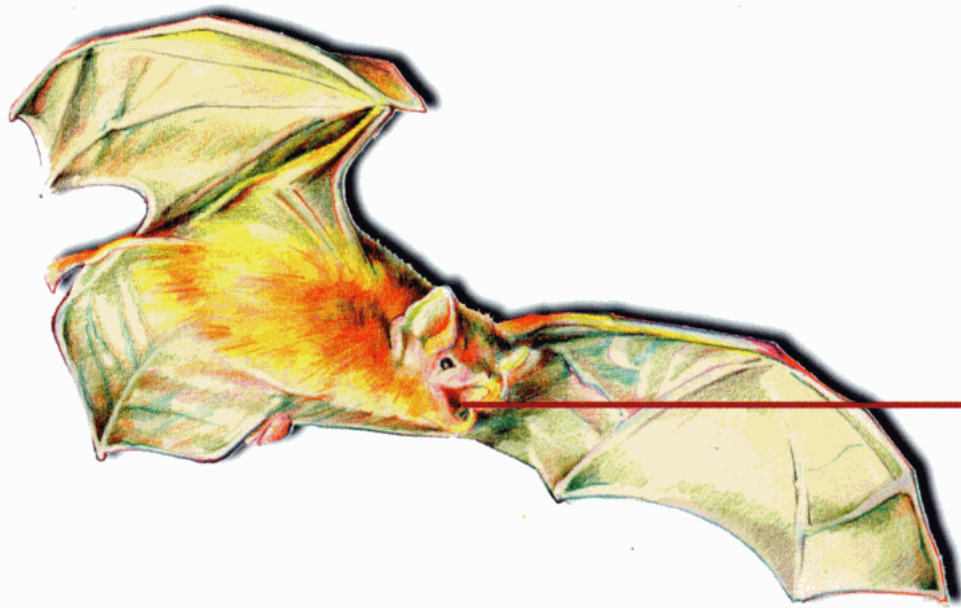


*De weg naar de Kruiskapel is
bezaaid met kleine kapelletjes*



De Kruiskapel in Eksaarde





HOOEDSTUK 3

STRUCTUURPLAN EN MILIEU-EFFECTRAPPORT





Een nieuw aangelegde tweesporenweg langs de Olentgracht.

In opdracht van de minister diende het ruilverkavelingscomité Eksaarde vóór de uitvoering van de werken een structuurplan op te maken.

Een structuurplan is een plan met de hoofdlijnen van de geplande ruilverkavelingsingrepen. De effecten van deze ingrepen op het milieu werden ingeschat in een milieu-effectrapport (MER).

Na een openbaar onderzoek keurde de minister het structuurplan goed begin 1994.

An de opmaak van het structuurplan ging een periode van studie en overleg vooraf. In de periode 1989-1991 werd het ruilverkavelingsblok bestudeerd in zijn verschillende aspecten: waterhuishouding, ontsluiting, landbouw-economie, ecologie, cultuurhistorie, landschap en recreatief medegebruik. Op basis van deze deelstudies werd een structuurplan opgesteld dat de verschillende visies probeerde te integreren.

Vooraf en onderweg hadden vele contacten plaats met de commissie van advies, het ruilverkavelingscomité, het stadsbestuur van Lokeren, het Polderbestuur van Moervaart en Zuidlede, de Commissie Leefmilieu Lokeren, de Landelijke Raad Lokeren, de vzw Durme, de Federatie voor Toerisme van Oost-Vlaanderen en de Archeologische Dienst van het Waasland. Het ruilverkavelingscomité keurde een eerste versie van het structuurplan goed in maart 1992.



Dit structuurplan werd vervolgens getoetst aan een milieu-effectrapport (MER). Dit MER beschrijft alle milieueffecten van de voorgestelde maatregelen uit het structuurplan. Tevens worden er een aantal effect-verzachtende maatregelen in voorgesteld.

In de eerste helft van juni 1993 liep er dan een onderzoek 'de commodo et incommodo' waarin het structuurplan, het MER en een overzicht van het nieuw en af te schaffen openbaar domein (van wegen en waterlopen) ter inzage lagen op het stadhuis van Lokeren. Rekening houdend met klachten en bezwaren die voortvloeiden uit dit openbaar onderzoek en met de effect-verzachtende maatregelen die in het MER voorgesteld werden, werd het structuurplan aangepast in augustus 1993.

Halfweg december 1993 werden in extremis nog enkele aanpassingen toegevoegd, na opmerkingen van een aantal landbouwers en na overleg met de vzw Durme en de vzw Natuurreservaten.

De minister keurde uiteindelijk het structuurplan goed op 17 februari 1994. Hierdoor kwam de uitvoering van de werken na een lange voorbereiding in zicht.

In het structuurplan worden de toekomstige structuren van het gebied vastgelegd: wegen, voorzieningen voor recreatie, waterhuishouding en ecologische infrastructuur. De herverdeling van de gronden zelf wordt niet weergegeven op het structuurplan.

AMINAL Voor eensluidend verklaard
afschrift d.d. 22 FEB. 1993
De Hoofdinspecteur-directeur
ir. J. FRANÇOIS
Cel MER



Uittreksel uit
het structuurplan
van de ruilverkaveling Eksaarde

Het MER legde de vinger op de tere plek: één van de belangrijkste te verwachten milieueffecten was de uitdunning van de lineaire landschapselementen ten gevolge van de perceelsherschikking. Volgens het MER kwamen in 1989 ca. 158 km bomen- en knotbomenrijen voor in het ruilverkavelingsblok. Na ruilverkaveling staat de balans op ca. 112 km (deels bestaande en deels nieuwe beplanting), een vermindering met ca. 30%.

(Vervolg kadertekst: zie volgende blz.)

(vervolg)

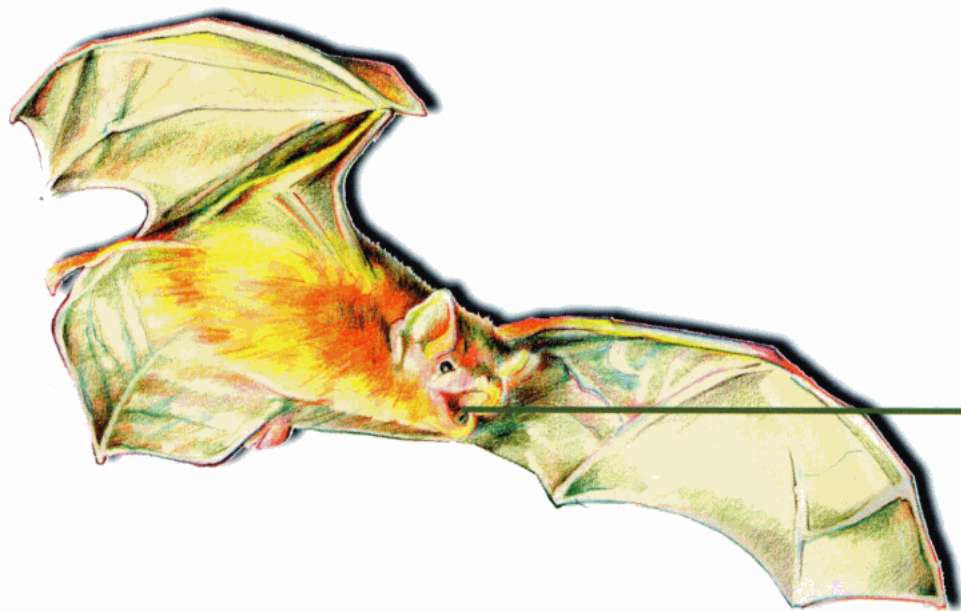
Positief is dan weer dat de nieuw gevormde groenstructuren een blijvender karakter hebben, doordat een belangrijk aandeel bomenrijen en houtsingels in openbaar domein komen of in eigendom van openbare besturen. Daar tegenover staat dat nieuw geplante bomen en struiken aanvankelijk minder ecologische waarde hebben dan oude 'gerijpte' exemplaren. Om het MER te citeren: "De uitvoering der werken zal tijdelijk het landschap degraderen door grondwerken, dempingswerken en daarmee gepaard gaande opruimingswerken. Landschapopbouwende maatregelen zijn echter de aanzet voor landschappelijke opwaardering naar de toekomst. (...) Een gepast landschapsecologisch netwerk wordt bewust nagestreefd (...) Een behoud en op sommige plaatsen versterking van de globale landschapsecologische gaafheid wordt dus op lange termijn nagestreefd."

EKSAARDE

Enkele cijfers ...

het aantal blz. van het MER	334
het volgens het MER geschatte bodemverlies door de aanleg van nieuwe wegen	6,55 ha
de volgens het MER geschatte bodemwinst door de afschaffing van bestaande wegen	5,27 ha
de geschatte totale werkgelegenheid volgens het MER voor het uitvoeren van de werken in de ruilverkaveling Eksaarde	153 manjaren





HOOFDSTUK 4

UITVOERING VAN DE WERKEN





Volgens de wet kan ruilverkaveling gepaard gaan met allerhande werken. In de ruilverkaveling Eksaarde werden in totaal voor meer dan 350 miljoen frank aan werken uitgevoerd:

- wegenwerken
- aanleg van fiets- en wandelpaden
- waterwerken
- aanleg van stuwen
- werken van landschapszorg
- maatregelen tot landinrichting
- kavelinrichtingswerken

Ruim 230 miljoen frank is besteed aan wegenwerken, inclusief recreatieve paden en groenvoorziening langs de wegen.

De eerste werken vingen officieel aan op 2 mei 1994. De afwerking van de kavelinrichtingswerken is gepland tegen het voorjaar van 1999, evenals de inrichting van een gedeelte van de stroken maatregelen tot landinrichting.

Een laatste dossier werken met o.a. de verbreding van een aantal plaatbruggen is tevens voorzien voor 1999.

Voor de bouwvergunningsplichtige werken werd de bouwvergunning bekomen op 12 september 1994.

Bij Ministerieel Besluit van 14 maart 1994 kreeg het ruilverkavelingscomité de machtiging om werken aan geklasseerde waterlopen uit te voeren. Voor de werken aan de Kloetenbeek verleende de Lokerse gemeenteraad een machtiging op 20 december 1993.

Rooiingen - aanplantingen: de balans

Over alle ruilverkavelingswerken heen werden/worden

gerooid: 6.347 bomen,
2.939 struiken,
1.293 lopende m houtkant,
572 m² struweel en
3,5 ha naaldhout.

aangeplant: 3.622 bomen en
59.787 struiken.

Achter deze cijfers gaat een ander landschap schuil: na ruilverkaveling werd een nieuwe hoofdstructuur in het landschap gecreëerd, in het openbaar domein van wegen en waterlopen en op de gronden die via maatregelen tot landinrichting aan openbare besturen werden overgedragen.

Wegenwerken

In het gebied werden 46 km wegen aangepakt. Naast de aanleg van 16,5 km nieuwe wegen werden 29,5 km bestaande wegen verbeterd; waarvan 20 km in beton, 11,5 km in tweesporen-beton, 12,5 km in steenslag, 2 km in kassei.

Al de betrokken wegen werden ondubbelzinnig openbaar gemaakt. Naast de wegverharding werden o.m. ook de bermen, de afwatering en de groeninfrastructuur in de verbetering betrokken.



Aanleg fietspaden ...

Naast de vele wegen werd in de ruilverkaveling Eksaarde de aanleg van 3,5 km specifieke fiets- en wandelpaden gerealiseerd, waaronder het fietspad Stenenbrug en het fietspad Zuidlede inclusief een recreatieve brug.

De oude **tramlijn Lokeren-Zaffelare** werd multi-functioneel ingericht.

Het werd deels een tweesporenweg en deels een fiets- en wandelverbinding.



De ruilverkaveling Eksaarde is de Vlaamse recordhouder inzake aangelegde **TWEE-SPOREN WEGEN**.

Deze wegen komen landschappelijk minder hard over, vormen minder een barrière voor dieren, zijn verkeersontradend, maar laten toch landbouwverkeer toe.

... en wandelpaden

Langs de **Stenenbrug**, richting Provinciaal Domein Puyenbroeck, legde het ruilverkavelingscomité een fietspad aan.



Het fietspad werd onder andere aangelegd met subsidies van het Economisch Impulsgebied Dendermonde-Sint-Niklaas.



Het nieuw aangelegde **brugje over de Zuidlede** zorgt voor meer wandel- en fietsmogelijkheden.

Waterwerken

De verbetering van het hoofdafwateringsstelsel hield werken in aan het geklasseerde waterloppennet binnen het ruilverkavelingsblok (o.m. 26 km waterlopen van 3^e categorie).

Bijkomend werden een aantal waterlopen nieuw geklasseerd en verbeterd. Verschillende tracéwijzigingen werden uitgevoerd, waarbij o.m. 12,4 km oud tracé gedempt en 7 km nieuw tracé gegraven werd.

Specifiek werd een sanering van de **Kloetenbeek**, buiten het ruilverkavelingsblok, gerealiseerd.

Bij de verbetering werden ook de groenvoorziening (o.a. met de aanleg van 14 km natuurtechnische oeverprofielen) en de toegankelijkheid van de percelen (via overgangen, duikers) onder handen genomen.

Dankzij een **NATUURTECHNISCH OEVERPROFIEL** kan er meer water in de beek, is er ruimte voor oevervegetatie en kunnen organismen beter migreren.



Aanleg van stuwen

In functie van de waterbeheersing werden zes semi-automatische klepstuwen aangelegd op de geklasseerde waterlopen. Om het lokale waterpeil te kunnen regelen werden zes schotbalkstuwen geplaatst.



Een **SCHOTBALKSTUW** kan lokaal het waterpeil regelen in ecologisch belangrijke zones.

In zomeromstandigheden kan een **KLEPSTUW** het water langer ophouden in het landbouwgebied.



Werken van landschapszorg

In het openbaar domein van wegen en waterlopen creëerde het ruilverkavelingscomité 57 km opgaande begroeiing (bomen en struiken), 3,5 km verbrede kruidenbermen en 14 km natuurtechnische oeverprofielen (al dan niet beplant met riet).



De **houtsingels** zullen naargelang het geval onderhouden worden door de stad Lokeren of de Polder van Moervaart en Zuidlede.

In een zone van 16 ha bood het ruilverkavelingscomité **VRIJWILLIGE BEHEERS-
OVEREENKOMSTEN** aan voor de aanleg en het onderhoud van lineaire landschapselementen.



Maatregelen tot landinrichting



ZONE VOOR MAATREGELEN TOT LANDINRICHTING langs de Westlede. Door de ruilverkaveling werd dit gebied uit landbouwgebruik genomen en werd het een natuurzone in eigendom van het Vlaamse Gewest.

De realisatie van 33 ha maatregelen tot landinrichting, met overdracht van de gronden aan openbare besturen, omvat de aanleg en inrichting van 18 ha groenstroken en 15 ha vlakvormige natuurzones.



VLEERMUIZENBUNKER

In het gebied zijn restanten terug te vinden van bunkers die tijdens Wereldoorlog I bescherming boden aan Duitse soldaten. Het ruilverkavelingscomité richtte één van deze bunkers tussen de Olentgracht en de Rechtstraat in als overwinteringsplaats voor vleermuizen.



Kavelinrichtingswerken

Via kavelinrichtingswerken worden de nieuwe kavels ingericht.

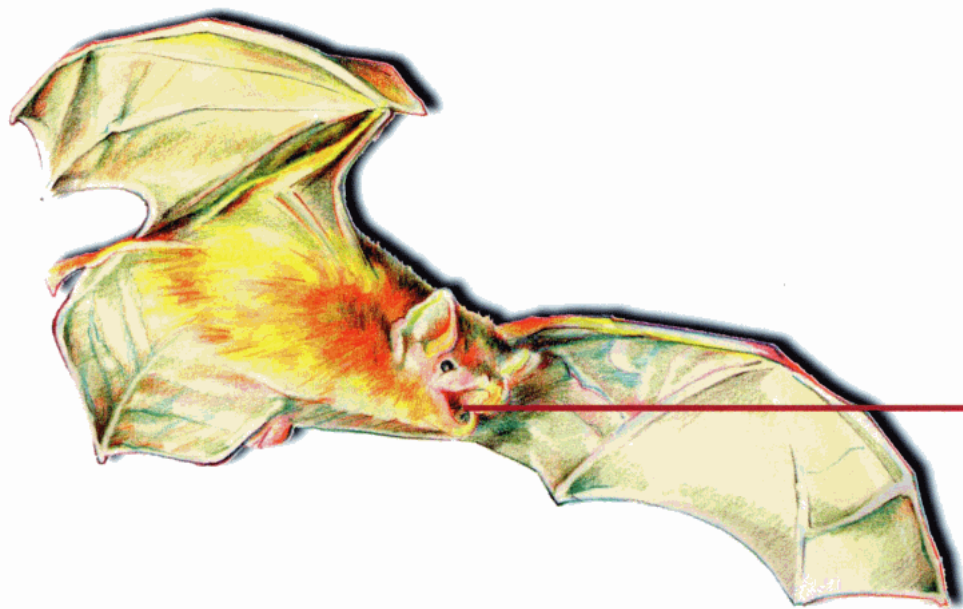
Deze werken voorzien:

- het rooien van 7.914 bomen en struiken,
- het ruimen van 5,7 km bestaande sloten,
- het graven van 15 km nieuwe kavelsloten,
- het dempen van 64,9 km bestaande sloten,
- het in cultuur brengen van 21,7 km loswegen,
- het plaatsen van 9,7 km buizen (o.m. voor overgangen).



Er wordt gerooid,
gedempt en gegraven
tot grotere kavels ge-
vormd worden.





HOOFDSTUK 5

OPMETINGSWERKEN





Een herverkavelingsoperatie doorvoeren is ondenkbaar zonder uitgebreide topografische verrichtingen. Immers, de exacte ligging moet gekend zijn van de grenzen van het ruilverkavelingsblok, de uitgesloten zones, de bestaande en aangelegde wegen en waterlopen, enz. Zonder die kennis kan een herverkavelaar niet voldoen aan het principe dat iedere belanghebbende binnen een zekere marge evenveel punten moet toebedeeld krijgen als hij of zij inbracht. Evengoed moeten de nieuwe kavels exact kunnen worden gematerialiseerd op het terrein. In de ruilverkaveling Eksaarde gebeurden de topografische werken in de periode 1994-1998.

De topografische werken zijn gestart in september 1994 met de inplanting van een meetkundige grondslag. Deze grondslag bestaat uit 482 punten, gespreid over het ruilverkavelingsblok. De opmeting van deze punten gebeurde in maart en april 1995 met metingen via satellieten volgens de GPS-methode (Global Positioning System).

In april 1995 werd gestart met de afpaling en opmeting van de wegen en waterlopen, de vaste grenzen, de blokgrens, enz. Deze activiteit duurde tot juni 1996. Tijdens deze periode werd eveneens overgegaan tot de wettelijke procedure waarbij aan iedere eigenaar aan weerszijden van de blokgrens een plan van de afpaling ter goedkeuring werd toegezonden.

GPS-toestel



Met behulp van satellieten op een hoogte van 20.000 km kunnen de coördinaten van een punt op aarde bepaald worden met een nauwkeurigheid van 2 cm.

EKSAARDE

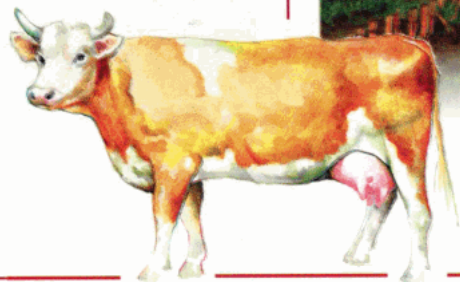
Enkele cijfers ...

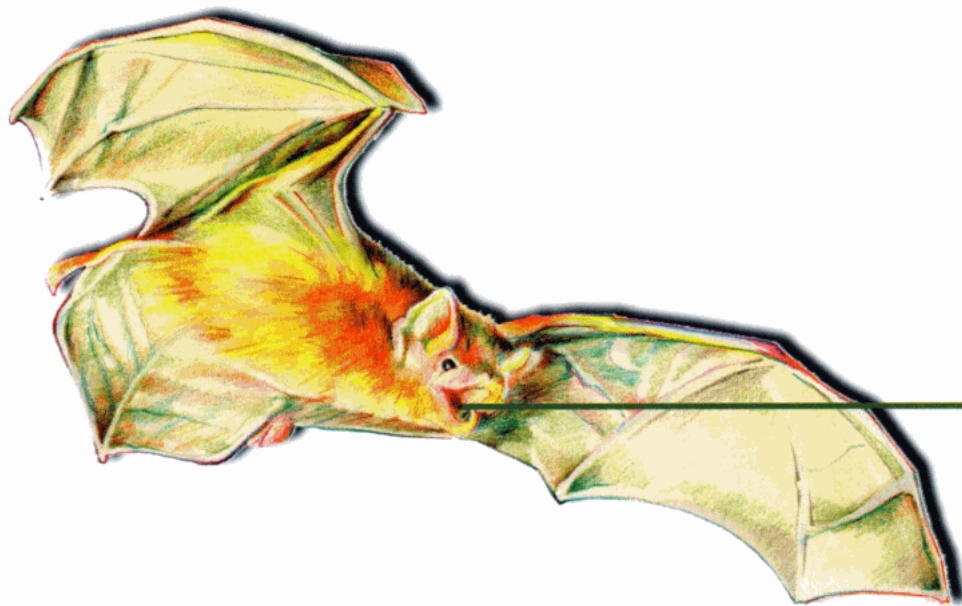
De opmetingen gebeurden met de nieuwste topografische toestellen nl. elektronische totaalstations (hoek- en afstandsmeter). Na de verwerking van de herverkaveling werden de hoekpunten van de nieuwe kavels uitgezet. Deze operatie had plaats van september tot november 1998.

De hoekpunten van de nieuwe kavels werden gematerialiseerd met een verankerde paal uit kunststof en aangeduid met een houten lat van 1 m lengte.

het aantal opgemeten punten in de ruilverkaveling Eksaarde	11.670
--	--------

het aantal uitgezette hoekpunten van nieuwe kavels	1.657
--	-------





HOOEDSTUK 6

HERVERKAVELING EN AKTE





*Grotere kavels na de ruilverkaveling
(tussen de Olentgracht en de Rechtstraat)*

Volgens de wet beoogt ruilverkaveling 'het vormen van aaneensluitende en regelmatige kavels die zo dicht mogelijk bij de bedrijfszetel zijn gelegen en een eigen uitweg hebben'. In de praktijk vormt deze perceels-herschikking een werk van jaren (een 'puzzel' zeggen sommigen) dat in de ruilverkaveling Eksaarde duurde tot het einde van 1998. De aanwezigheid van alomtegenwoordige lintbebouwing legde veel beperkingen op voor de uitwisselbaarheid van percelen langs de wegen. Alleen al de behandeling door de commissie van advies en het ruilverkavelingscomité van de tijdens het openbaar onderzoek ingebrachte bezwaren, nam één jaar in beslag (mei 1997-mei 1998).

Einde 1989 werden zogeheten wenszittingen gehouden waarbij vanuit de VLM gepeild werd naar de wensen van belanghebbenden.

Nadat in 1990-1991 de inbreng was vastgesteld, werd een eerste versie van herverkaveling afgewerkt tegen het voorjaar van 1995. Ze werd aan een officieus onderzoek onderworpen in juni 1995. De knelpunten die hieruit volgden werden voorgelegd aan de commissie van advies en het ruilverkavelingscomité.

In februari-maart 1997 werd de herverkaveling voor de eerste maal officieel neergelegd te Eksaarde. Dit gaf aanleiding tot 271 opmerkingen en bezwaren waarvan ongeveer een derde in het dubbel werd overgemaakt en waardoor dus netto ongeveer 190 bezwaren en/of opmerkingen waren te behandelen.

De commissie van advies en het ruilverkavelingscomité onderzochten tot het voorjaar van 1998 de ingebrachte bezwaren.

Het comité, na kennis te hebben genomen van het advies van de commissie, nam ten slotte, na uitgebreide besprekingen, de uiteindelijke beslissingen.

In de eerste helft van 1998 werd, met behulp van een computerprogramma, het geheel van de herverkaveling ingetekend binnen een meetkundige basis van opgemeten wegen, waterlopen, vaste grenzen, voorziene maatregelen van landinrichting, enz.

Daarna dienden dossiers opgemaakt te worden met o.a. de algemene en particuliere erfdienstbaarheden, de meer- en minderwaarden, de onder- en overbedeling in eigendom, het gebruiksverlies en de met hypotheek bezwaarde gronden (ca. 176 ha).

Uiteindelijk werd in oktober 1998 alles in gereedheid gebracht om de definitieve neerlegging van de herverkaveling te laten plaatsvinden in november 1998 waarbij alle belanghebbenden in kennis werden gesteld van de definitieve vaststelling van alle documenten en plannen omtrent de herverkaveling.



1. Iedere eigenaar en gebruiker levert een stukje in voor de vermeerdering van openbaar domein (wegen en waterlopen) in de ruilverkaveling. Er wordt met name een reductiecoëfficiënt toegepast. In principe moet de toedeling overeenkomen met de gereduceerde inbreng. In de ruilverkaveling Eksaarde bedraagt de **reductiecoëfficiënt** 0,987953. Iedereen levert dus ca. 1,2% in op zijn ingebrachte puntenwaarde.

4. Voor gebruikers is een onderbedeling van 2% toegelaten zonder vergoeding. Als men meer dan 2% onderbedeeld wordt, is er een **vergoeding voor gebruiksverlies**. Wanneer men als gebruiker overbedeeld wordt, moet men niets betalen. In de ruilverkaveling Eksaarde ontvangen 106 gebruikers een vergoeding voor gebruiksverlies aan 100 fr. per punt (totale vergoeding ca. 804.000 fr.).

Uittreksel uit de kaart met de nieuwe gebruikstoestand

betreffen bomen langs wegen die overgedragen worden aan de stad Lokeren voor rekening van het Vlaamse gewest. Ook nieuwe erf-dienstbaarheden worden vergoed in minder- en meerwaarden. In de ruilverkaveling Eksaarde blijven er na ruilverkaveling nog slechts 58 erf-dienstbaarheden van doorgang over.

In de nieuwste ruilverkavelingsprojecten wordt ondertussen gebruik gemaakt van computer-matige toedelingsmodellen. Deze berekenen de optimale nieuwe eigendommen en gebruiken binnen vooraf bepaalde blokdelen. In deze computermodellen kunnen zowel wensen van belanghebbenden worden ingebracht als beperkingen (zoals de wettelijke speling qua toedeling, vaste percelen, enz.). Op deze manier kunnen landbouwkundige baten en effecten van herver-kavelingsvarianten worden geobjectiveerd.

EKSAARDE

De eerste ruilverkavelingsakte

Als sluitstuk van de ruilverkaveling 'Eksaarde' wordt het definitief resultaat van de herverkaveling juridisch bekrachtigd door het verlijden van de ruilverkavelingsakte op 11 december 1998. Deze ruilverkavelingsakte geeft rechtsgeldigheid aan de nieuwe eigendomstoestand waarbij de nieuwe kavels juridisch in de plaats komen van deze vóór de ruilverkaveling en de eigenaars wettelijk hun eigendomsrechten zien overgaan naar de nieuwe ligging. De ruilverkavelingsakte omvat in de praktijk verschillende boeken. Er is een algemeen deel en een bijzonder deel met de situatie voor en na ruilverkaveling voor alle belanghebbenden. De belanghebbenden ontvangen een uittreksel uit de ruilverkavelingsakte. De ruilverkavelings-akte wordt verleden voor een ambtenaar van het comité tot aankoop.

BOERDERIJVERPLAATSINGEN

In het kader van de ruilverkaveling Eksaarde werden 3 boerderijverplaatsingen doorgevoerd. Het gaat om bedrijfszetels met een ongunstige ligging (bv. uit hoofde van het gewest-plan) die begeleid werden in de verplaatsing van het bedrijf naar een gunstiger site. De herver-kaveling werd dan doorgevoerd rond de nieuwe bedrijfszetel.

DE VERLANDINGSDATUM

Het ruilverkavelingscomité Eksaarde heeft de verlandingsdatum vastgesteld op 25 december 1998. Dit is de datum waarop de gebruikers kunnen overgaan tot de officiële ingebruikname van de nieuwe kavels.

**NIEUWE KAVELS IN GEBRUIK
VANAF 25 DECEMBER 1998**

MAATREGELEN TOT LANDINRICHTING

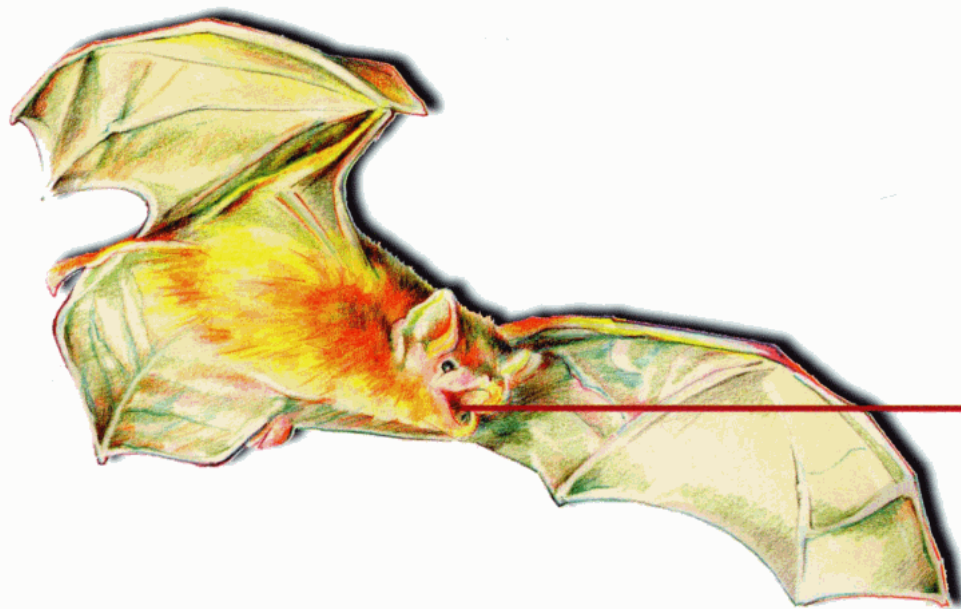
In een ruilverkaveling kunnen in bepaalde mate gronden aan een openbaar bestuur overgedragen worden die ingericht worden voor niet-landbouwdoeleinden. In de ruilverkaveling Eksaarde werden 11 ha 58 a 36 ca overgedragen aan de stad Lokeren, 5 ha 70 a 90 ca aan de Polder van Moervaart en Zuidlede en 15 ha 82 a 84 ca aan het Vlaamse gewest.

Het gaat enerzijds vooral om houtsingels (ca. 18 ha) en anderzijds om een zestal vlakvormige zones voor natuurtechnische inrichting (ca. 15 ha). In de loop van de ruilverkaveling kocht de Vlaamse Landmaatschappij 16 ha 91 a 87 ca grond aan. Deze gronden werden onder de maatregelen tot landinrichting geschoven. De rest werd afgehouden met een ristorno in geld ten laste van het Vlaamse gewest. In totaal omvatten de maatregelen tot landinrichting 22.817 punten. Voor de maatregelen tot landinrichting stelde de VLM beheersplannen op met richtlijnen voor het beheer. Hetzelfde geldt voor de groenvoorzieningen in het openbaar domein van wegen (beheer door de stad Lokeren) en waterlopen (beheer door de Polder van Moervaart en Zuidlede).

EKSAARDE

Enkele cijfers ...

VOOR EN NA RUILVERKAVELING	VOOR	NA
aantal kadastrale percelen	3.747	1.764
gemiddelde kadastrale perceelsoppervlakte	45 a 47 ca	95 a 53 ca
gemiddeld aantal percelen per eigenaar	3,5	1,64
gemiddeld aantal percelen per gebruiker	5,87	2,76



HOOEDSTUK 7

KOSTEN





Koken kost geld. Zo ook ruilverkavelen. De werken in de ruilverkaveling Eksaarde (inclusief kostprijs van het structuurplan, het MER en de gronden voor maatregelen tot landinrichting) kosten ca. 368 miljoen frank. Ruim twee derde daarvan wordt gesubsidieerd door het Vlaamse gewest. Ook het provinciebestuur en de stad Lokeren dragen bij. Het niet-gesubsidieerde aandeel van de werken wordt verrekend naar de eigenaars binnen de ruilverkaveling.

De subsidie van het Vlaamse gewest verschilt naargelang het type ruilverkavelingswerk. Zo worden de kavelinrichtingswerken, die eerder van privaat nut zijn, minder betoelaagd (60%) dan bijvoorbeeld de werken van landschapszorg en de recreatieve werken (80%).

Het provinciebestuur draagt financieel bij in de werken aan de geklasseerde waterlopen.

Specifiek voor de ruilverkaveling Eksaarde werden de kosten voor de verbreding van de Ward De Bockstraat ten laste genomen door de aanpalende eigenaars. Voor een aantal recreatieve voorzieningen waren er subsidies van de GOMOV (via het Economisch Impulsgebied Dendermonde-Sint-Niklaas).

De ruilverkaveling Eksaarde is relatief duur uitgevallen o.m. omwille van de lage infrastructurele voorzieningsgraad in de situatie vóór ruilverkaveling, o.a. op het vlak van uitgeruste wegenis.

Het saldo voor de eigenaars voor het gedeelte van de werken dat niet-gesubsidieerd wordt, bedraagt ca. 35.000 frank/ha (toestand oktober 1998). Dit kostendossier is aan een openbaar onderzoek en een tweede neerlegging onderworpen.

De rekening van iedere belanghebbende omvat het saldo van de kosten van de werken die niet door openbare besturen worden gedragen, de opleg, de minder- en meerwaarden en de vergoeding voor gebruiksverlies.

Een detail van de rekening van iedere belanghebbende is vervat in de zogenaamde aanvullende ruilverkavelingsakte, die eveneens verleend wordt via het comité tot aankoop van onroerende goederen en waarvan iedere belanghebbende een uittreksel ontvangt.

De belanghebbenden ontvangen de uittreksels uit de eerste en de tweede ruilverkavelingsakte gratis, ook het opmetingsplan van de toebedeelde gronden.

EKSAARDE

Enkele cijfers ...

		TUSSENKOMST (toestand 10/1998)					
	Kostprijs	Vlaams gewest	Provincie	Lokeren	Eigenaars	Eigenaars De Bockstr.	GOMOV
Landschapsplan	1.077.190	1.077.190					
Structuurplan + MER	3.470.660	3.470.660					
Maatregelen van landinrichting	11.005.050	11.005.050					
Waterwerken niet-geklasseerd	21.180.234	13.143.025	2.650.242	3.740.970	1.645.997		
Waterwerken geklasseerd	38.391.201	24.010.158	14.023.381		357.662	4.310.294	3.251.600
Wegenwerken	230.396.169	154.867.976		31.386.530	36.579.769		
Landschapszorg	11.895.640	9.516.513			2.379.127		
Kavelinrichtingswerken	45.651.539	27.390.923			18.260.616		
Waterwerken lot 4*	4.767.000	2.860.200					
	367.834.683	247.341.695	18.580.423	35.127.500	59.223.171	4.310.294	3.251.600
* = raming							

NAMEN NOEMEN

RUILVERKAVELINGSCOMITÉ

- (ir. R. Gyselinck); ir. P. Kouckuyt, voorzitter
- (ir. H. Pieters); ir. J. Verstrynge
- P. Meert †
- (ir. M. Meerschman); E. Vanderstraeten
- Ir. R. De Meirman
- (ir. E. Peyskens); ir. V. Vanden Bil
- K. Dassen
- ir. M. Volckaert
- A. Verdonck
- J. Cerpentier
- J. Ernalsteen
- (R. Wille / G. Block / ir. A. Uylebroeck †)
ir. R. Vancauwenberghe, secretaris

COMMISSIE VAN ADVIES

- (ir. R. Gyselinck); ir. P. Kouckuyt, voorzitter
- P. Gansbeke
- R. De Cleene
- P. Van De Vijver; R. Van Wachbeke
- P. Raes †; P. Polfliet
- M. De Bock
- ir. L. Carlier
- A. Beaucourt
- A. Van Rumst
- A. Verstraeten
- A. Van Peteghem
- (R. Wille / G. Block / ir. A. Uylebroeck †)
ir. R. Vancauwenberghe, secretaris

VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ

- directeur-ingenieur: ir. R. Vancauwenberghe
- projectleider: ir. N. Bogaert
- herverkavelaar: J. Taghon
- Leidende ambtenaren werken:
H. De Kezel, A. Gregoir

en vele anderen ...

EXTERNE MER-DESKUNDIGEN

- Prof. dr. ir. M. Geypens;
- Prof. dr. R. Verheyen

ONTWERPERS

- **STABO CV**
landschapsplan,
inventaris en evaluatie van het landschap
- **UNIVERSITEIT GENT**
ecologische studie,
landbouweconomische studie
- **BELGROMA NV**
structuurplan, technische uitvoerings-
dossiers excl. kavelinrichtingswerken en
landschapszorg lot 2
- **VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ**
kavelinrichtingswerken
landschapszorg lot 2

AANNEMERS

- **Gebroeders Van Den Berghe NV**
waterwerken lot 1 & 2
- **AMBARO NV**
wegenwerken lot 3
- **BVBA Cocquyt**
stuwen, landschapszorg lot 1
- **Mols Louis, algemene aannemingen NV**
wegenwerken lot 2
- **T.V. PE Roos BV & Roos NV**
wegenwerken lot 1, kavelinrichting lot 2
- **De Witte BVBA**
kavelinrichting lot 1