

Ruilverkaveling

Willebringen

Samenstelling ruilverkavelingscomité en commissie van advies

Het Ruilverkavelingscomité

Hendrik Neven, voorzitter ALBON
Annick Grillet, secretaris VLM
Hilde Villé, Dep. Landbouw en Visserij
Teophile Decoster, FOD Financiën
Jana Vanhoyweghen, Dep. Ruimte Vlaanderen
Jan Van Ormelingen, Ag. Onroerend Erfgoed
Lucas Briesen, Ag. voor Natuur en Bos
Jona Lambrechts, prov. Vlaams-Brabant
Vertegenwoordigers prov. landbouwkamer:
Guy Vanparijs
Hubert Petitjean
Wilfried Huys
Valère Vanschoenbeek

De Commissie van Advies

Hendrik Neven, voorzitter ALBON
Annick Grillet, secretaris VLM
Katrien Partyka, Stad Tienen
Elke Vandeplas, gemeente Hoegaarden
Christine Dejaeger, gemeente Boutersem
Johan Vanhulst, gemeente Bierbeek
Hugo Abts, Natuurpunt vzw
Jules Robijns, Natuurpunt vzw
Maria Tollet, eigenaar
Michel Hendrickx, eigenaar
Vertegenwoordigers prov. landbouwkamer:
Luc Dehertogh
Thierry Taverniers

Contact

Voor vragen en informatie:

Secretariaat ruilverkaveling:
Vlaamse Landmaatschappij regio Oost
vestiging Leuven, Diestsepoort 6 bus 74
3000 Leuven
tel.: 016 66 52 00
fax: 016 66 52 99

website: www.vlm.be

Projectleider rvk Willebringen
Annick Grillet 016 66 52 11
annick.grillet@vlm.be

Herverkavelaar rvk Willebringen
Marijke Janssen 0499 65 45 93
marijke.janssen@vlm.be

Communicatieverantwoordelijke
Leen Van den Bergh 0499 05 26 03
leen.vandenbergh@vlm.be

Meer info over ruilverkaveling

Als u meer achtergrondinformatie wil over de ruilverkaveling, dan kan u daarvoor terecht op de website van de VLM (www.vlm.be). U kan er onder meer de infobrochure 'Ruilverkaveling' raadplegen.

Colofon

Vormgeving, foto's:
Eindredactie, grafische vormgeving en foto's:
Vlaamse Landmaatschappij, Regio Oost, vestiging Leuven

Oplage: 4.000 op milieuvriendelijk papier

VU: Vlaamse Landmaatschappij,
ir. Toon Denys, gedelegeerd bestuurder
Gulden Vlieslaan 72, 1060 Brussel

2014

Verspreiding: inwoners van het ruilverkavelingsgebied en alle belanghebbenden

Website: www.vlm.be
E-mail algemeen: info@vlm.be

Alle ruilverkavelingsverrichtingen en werken zijn beschermd door de ruilverkavelingswet (wet van 22 juli 1970 aangevuld door de wet van 11 augustus 1978) en door het Strafwetboek (artikelen 289 en 291).

Echt van start! 2014

De Ruilverkaveling Willebringen kan eindelijk van start gaan. De minister Joke Schauvliege heeft haar akkoord over het ruilverkavelingsplan, het kavelplan en de samenstelling van de bestuursorganen gegeven en aan de VLM de opdracht gegeven om de eerste werken op te starten.

Om de kennis over de ruilverkaveling op te frissen, organiseren we een infomarkt op zondag 2 februari in zaal De Velpe te Opvelp. U bent van harte uitgenodigd om tussen 10u en 17u een kijkje te komen nemen. De medewerkers van de VLM staan ter beschikking om op allerlei vragen te antwoorden.

Uitnodiging infomarkt

Infomarkt ruilverkaveling Willebringen

Wanneer: Zondag 2 februari 2014 van 10.00 uur tot 17.00 uur

Waar: Zaal De Velpe, Opvelp

(* er volgt geen andere uitnodiging)



Situering

Ruilverkaveling Willebringen ligt ten westen van de stad Tienen. Het ruilverkavelingsgebied is ongeveer 2600 ha groot en strekt zich uit over 4 gemeenten. De grootste oppervlakte ligt in Boutersem, in de deelgemeenten Vertrijk, Neerveelp, Honsel en Willebringen. In het oosten ligt een deel op het grondgebied van Tienen, met deelgemeente Kumtich. Ten zuiden ligt een deel in Hoegaarden met deelgemeenten Meldert en Honsel. Ten westen ligt een klein deel op het grondgebied van Bierbeek met deelgemeente Opvelp. Ruilverkaveling Willebringen grenst ten oosten aan ruilverkaveling Hoegaarden en ten zuiden aan ruilverkaveling Vissenaken.

Het ruilverkavelingsplan Willebringen bevat maatregelen voor een kwalitatieve en geïntegreerde inrichting van het buitengebied. Zo kan het buitengebied tegemoet komen aan de functionele en recreatieve behoeften van vandaag en morgen. Omdat het al een tijd geleden is dat we gecommuniceerd hebben over het ruilverkavelingsplan brengen we de belangrijkste maatregelen nog even onder de aandacht.

Landbouw, ontsluiting en erosie

Voor de landbouw staat de versterking van de landbouwactiviteiten volgens de bodemgeschiktheid centraal. De herverkaveling behelst niet allen de ruil van percelen, maar ook de betere kavelindeling door verbetering van de vorm en de vergroting van de kavels. Ook de percelen worden beter ontsloten door een verbeterde veldweg of omdat ze dichter bij de boerderij gelegen zijn. Tenslotte worden maatregelen voorzien om erosie te bestrijden over het ganse gebied, in aanvulling op het erosiebestrijdingsplan van de respectievelijke gemeentes.

Landschap en cultureel erfgoed

Het behoud van het zwak golvend open landschap met verspreide bebouwing en bossen staat centraal. Ook bescherming van de typische landschapselementen zoals taluds, holle wegen, bermen en overhoeken is belangrijk. Op de rand van het gebied komen diepe valleien van de Velpe en de Mene voor, met een uitloper van de Jordaanvallei in het gebied. De hoogteverschillen tussen plateau en vallei zijn vaak opmerkelijk. Met aanwezigheid van Gobertange-steen, tertiaire lagen en veen als dagzomende laag wordt rekening gehouden bij de herverkaveling. Een zekere bescherming van oorlogsrelicten op het plateau van Bevekom is voorzien in de uitvoering.

Ecologie

Naar fauna toe wordt aandacht gegeven voor verschillende vogelsoorten, amfibieën en vissen. Voor akkervogels zijn de plateaus belangrijk, voor houtkantvogels de valleien en de overgangen naar de plateaus en voor de andere vogels de bestaande bossen en natuurgebieden. Voor amfibieën zijn het behoud van de biotopen in het landbouwgebied en de ontwikkeling van nieuwe biotopen in de valleien een streefdoel. Voor de Velpe wordt een beekherstel voorgesteld ifv vismigratie. Naar flora toe worden maatregelen voorzien volgens de vegetatietypes. De aandacht voor akkerkruiden is een goed voorbeeld. Aangepast beheer en buffering van waardevolle graslanden, bermen, taluds en holle wegen zijn tevens goede maatregelen zowel voor fauna en flora.

Water

Via structuurherstel en vernatuurlijking van de waterlopen zal het water gecontroleerder afgevoerd worden. Door de aanleg van buffers rond de waterlopen kan de waterkwaliteit verbeterd worden.

Archeologie

Twee historische periodes zijn qua vondsten en relicten voor het gebied belangrijk: de Romeinse en de Merovingische. Van de Romeinen zijn er relicten zoals villa's, tumuli en wagtracés te vinden in het gebied. Merovingische vondsten situeren zich voornamelijk in Meldert. Beschrijving en eventuele bescherming van dit erfgoed is essentieel.

Verkeer

Er wordt een verkeersconcept voorgesteld met lusvormige hoofdverbindingen per deelgebied voor landbouwers en aangelanden. Secundair worden doodlopende insteekwegen voorzien. De veldwegen worden multifunctioneel ingericht waarbij ook recreanten gebruik zullen maken van deze wegen. Naar verkeersveiligheid zullen een aantal kruispunten heringericht worden en verkeersremmers geplaatst worden.

Recreatie

Ook voor de recreatie worden verbindingen tussen de dorpskernen uitgewerkt waarbij fietsers vooral gebruik maken van de wegen op de plateaus en de holle wegen, terwijl het wandelen wordt geconcentreerd in de valleien. Hiervoor wordt nauw samengewerkt met de provincie Vlaams-Brabant voor de verdere uitwerking.

Toestemming van de ruilverkaveling nodig bij veranderingen aan je eigendom- of gebruikspcelen!

Mogen we uw aandacht vestigen op de bepalingen van artikel 68 van de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet, zoals aangevuld door de wet van 11 augustus 1978 houdende bijzondere bepalingen eigen aan het Vlaamse Gewest? Vanaf najaar 2013 (instelling van de bestuursorganen) tot vermoedelijk 2020 (het vertlijden van de aanvullende ruilverkavelingsakte), mogen de eigenaars, vruchtgebruikers of gebruikers geen werken uitvoeren die het landschap, de bestemming of de plaatsgesteldheid zodanig wijzigen dat zij de ruilverkavelingsverrichtingen belemmeren.

Voor elke wijziging aan bouwwerken, aanplanting van bomen, plaatsing van afsluitingen of wijzigen van waterhuishouding, aanleg en exploitatie van zandgroeven, steengroeven, graverijen en steenbakkerijen, profiel- of reliëfwijziging moet u voorafgaandelijk en schriftelijk een toestemming van het Ruilverkavelingscomité krijgen. U stuurt hiervoor uw aanvraag op het adres van het secretariaat van de ruilverkaveling Willebringen. Deze verplichting is niet meer van toepassing indien de werkzaamheden reeds gestart zijn.

Wanneer de aanvraag geweigerd wordt, dan geeft de weigering geen recht op vergoeding. Werken die reeds uitgevoerd werden en in strijd zijn met voornoemde bepaling, leveren geen grond tot toekenning van enige meerwaarde. Het ruilverkavelingscomité kan beslissen dat de oorspronkelijke toestand moet worden hersteld en desnoods dat de hiertoe nodige werken op kosten van de overtreders moeten worden uitgevoerd.

Zoals de meeste ruilverkavelingen kent de ruilverkaveling Willebringen een lange voorgeschiedenis. Aan de hand van onderstaande tijdsbalk geven we u nog eens een overzicht van de verschillende mijlpalen.

Waar staan we nu?

De uitvoering van de ruilverkaveling start wanneer de minister de samenstelling van het Ruilverkavelingscomité en de Commissie van advies heeft goedgekeurd. Dat is nu gebeurd. Het oude bestuursorgaan 'de Coördinatiecommissie' wordt ontbonden en vervangen door de nieuwe bestuursorganen.

De administratie van de minister (ALBON) coördineert de oprichting en levert de voorzitter aan. De VLM vervult enkel het secretariaatswerk en voert de opdrachten op het terrein uit. Het ruilverkavelingscomité bestaat uit 11 leden en vertegenwoordigt een neutrale afvaardiging van: landbouw, landinrichting, financiën, ruimtelijke ordening, erfgoed, natuurbehoud, de provinci-

ale overheid en de provinciale landbouwkamer. Het ruilverkavelingscomité bezit rechtspersoonlijkheid en draagt de verantwoordelijkheid over het ruilverkavelingsproject. Het comité neemt alle beslissingen en wordt daarbij ondersteund door de Commissie van Advies. Die bestaat uit 11 betrokken leden, afgevaardigd door de gemeentelijke besturen, de provinciale landbouwkamer, de eigenaars en de natuurvereniging. Zij geeft advies over specifieke dossiers die rechtstreeks betrekking hebben op de belanghebbenden. De bestuursorganen zullen weldra een advies geven en een beslissing nemen over de opstart van de herverkaveling (of ruil van gronden) en het eerste dossier van werken.

Tijdsbalk

mei 1996

Start van onderzoek naar het nut van de ruilverkaveling

november 1996

Oprichting coördinatiecommissie

juni 2004

Minister keurt ruilverkaveling voorlopig goed

oktober 2006

Afwerking milieueffectrapport

april 2008

Openbare onderzoeken over voorlopig ruilverkavelingsplan, MER en kavelplan

november 2011

Minister beslist over het nut van de ruilverkaveling

oktober 2013

Oprichting ruilverkavelingscomité en commissie van advies

2014 - ...

Bepaling van de inbreng
Werken
Herverkaveling
Ruilverkavelingsakte

Start van de werken

Ook de uitvoering van het ruilverkavelingsplan krijgt geleidelijk aan meer en meer vorm. De eerste technische ontwerpen worden uitgewerkt. Bijkomend onderzoek is nog nodig en zal in 2013-2014 uitgevoerd worden. Zo is er diepgaander onderzoek rond drie archeologische sites en een streefbeeldstudie over de fietspaden op de hoofdwegen.

De snelheid van uitvoering is afhankelijk van enerzijds de financiering door het Vlaamse gewest en de lokale partners en anderzijds het verloop van de herverkaveling. In 2015 zullen hopelijk de eerste wegen heraangelegd worden, vermoedelijk vanaf 2017 vol-

gen de nieuwe toegangswegen na herverkaveling.

De ruilverkaveling probeert zoveel mogelijk kosten te recupereren bij de overheden en partners, maar er blijft op het einde van de ruilverkaveling altijd nog een klein deel over. Het resterende bedrag wordt verdeeld over de belanghebbenden volgens hun aandeel in de ruilverkaveling en vormt onderdeel van de definitieve eindafrekening.

De eindafrekening zal vermoedelijk in 2020 gebeuren.



Start van de herverkaveling: bepalen van de inbreng

Een eerste stap in de herverkaveling is het bepalen van de inbreng. Voor eigenaars en (vrucht)gebruikers van de landbouwgrond in het gebied is die 'bepaling van de inbreng' erg belangrijk en daarom willen we er bijzondere aandacht aan besteden. Na herverkaveling wordt de nieuwe eigendomsstructuur in een notariële akte vastgelegd waarbij kosten ten bate of ten laste van de eigenaars worden opgelijst. Dit zijn kosten ten gevolge van de ruil tussen oude en nieuwe percelen en vormen het eerste deel van de eindafrekening voor de belanghebbende van de ruilverkaveling. De eindafrekening zal vermoedelijk in 2020 gebeuren.

1 Wat is inbreng en bodemclassificatie?

Ruilverkaveling betekent in de eerste plaats dat we de (landbouw)percelen anders gaan schikken of herverkavelen om rendabeler te bewerken. Niet alleen omdat ze dan groter en/of gelijkmatiger van vorm zijn, maar ook omdat ze tijdens de ruilverkaveling beter ontsloten worden door een verbeterde landbouwweg of omdat ze dichterbij de boerderij liggen.

Als we de percelen in RVK Willebringen anders gaan schikken, moeten we ervoor zorgen dat we de percelen met elkaar kunnen vergelijken. De vergelijkingsbasis wordt in een puntenwaarde uitgedrukt en vertaald als 'inbreng'. De bodemclassificatie van de percelen vormt de belangrijkste factor in het opstellen van de puntenwaarde: welk soort bodem is er op een bepaald perceel aanwezig. Andere factoren zoals bijvoorbeeld de helling, taluds en openbaar domein kunnen in rekening gebracht worden om de puntenwaarde bij te sturen in plus en min. Het is de bedoeling dat een landbouwer na herverkaveling nagenoeg evenveel puntenwaarde toebedeeld krijgt als hetgeen hij in het begin 'inbrengt'. Dus de waarde van de inbreng is zeer cruciaal voor het verdere verloop van de fase van herverkaveling.



Aankoop van gronden

De herverkaveling is ongetwijfeld de belangrijkste stap voor de eigenaars en gebruikers. De vorming van aaneensluitende, regelmatige kavels zo dicht mogelijk bij het landbouwbedrijf staat in deze fase centraal. De herverkaveling brengt heel wat puzzelwerk en wikken en wegen met zich mee. Om dat tot een goed einde te brengen wil de VLM nog bijkomende gronden aankopen in het ruilverkavelingsgebied Willebringen. De aankoop van gronden kan voor de Vlaamse Landmaatschappij en het ruilverkavelingscomité het proces van de herverkaveling aanzienlijk vergemakkelijken. Hoe meer grond VLM zelf in eigendom heeft, hoe makkelijker de puzzel van de herverkaveling kan worden opgelost.

2 Hoe wordt de inbreng bepaald?

Bij de inbreng krijgen de gronden in de ruilverkaveling een puntenwaarde per ha initieel ingesteld op basis van de landbouwkundige bodemgebruikswaarde of cultuurwaarde van de gronden, eventueel gecorrigeerd met de invloed van andere factoren of bedrijfswaarden. Ze varieert van 100 punten per ha (geen landbouwwaarde) tot 1000 punten per ha (zeer goed landbouwwaarde).

Om de cultuurwaarde te kunnen inschatten, worden de gronden geëvalueerd op basis van de intrinsieke bodemkundige factoren (bodemclassificatie) die belangrijk zijn voor de productie van gewassen of grasland bij normale omstandigheden, zoals:

- De **grondsoort**: zand, lemig zand, licht zandleem, venige grond, ...
- De **vochttoestand** van de grond: is die optimaal, iets te droog, veel te droog, te nat, ...?
- De **opbouw** van de bodem met zijn diverse lagen: zijn er bv binnen ploegafstand storende lagen aanwezig zoals klei of keien?

De bodemclassificatie gebeurt aan de hand van grondboringen (gemiddeld vijf per hectare) tot op een diepte van 1,20 meter. Vervolgens wordt de bodemclassificatie omgezet in bodemgeschiktheid per ha of cultuurwaarde voor de in gebruik zijnde teelten in het gebied. Hoe hoger de cultuurwaarde, hoe beter de bodem geschikt is voor akkerbouw. Wanneer een externe factor (bv helling) de cultuurwaarde te sterk beïnvloedt, dan kan deze factor in kaart gebracht worden en gebruikt worden om de cultuurwaarden te corrigeren. De correctiewaarde noemt men de bedrijfswaarde.

Alle andere factoren, die geen invloed hebben op de cultuurwaarde (bv de aanwezigheid van afsluitingen, hagen, ...) worden in een latere fase van de herverkaveling in waarde ingeschat en verrekend als min- en meerwaarde bij de ruil tussen de percelen (herverkaveling).

Tenslotte wordt voor elke kadastraal perceel een wiskundige berekening gemaakt door de kadastrale oppervlakte verhoudingsgewijs de vermenigvuldigen met de voorkomende cultuurwaarden en bedrijfswaarden op het perceel. Alle kadastrale percelen met hun puntenwaarden vormen de lijsten van de inbreng.

De VLM wil daarom elk voorstel tot aankoop van grond door de eigenaars binnen het ruilverkavelingsgebied in overweging nemen. Het mag daarbij gaan om goede of slechte landbouwgrond, hele percelen of delen van percelen, beboste of beplante stukken, enzovoort. Ook verpachte percelen komen in aanmerking voor verkoop aan VLM, als de pachter afziet van zijn recht van voorkoop.

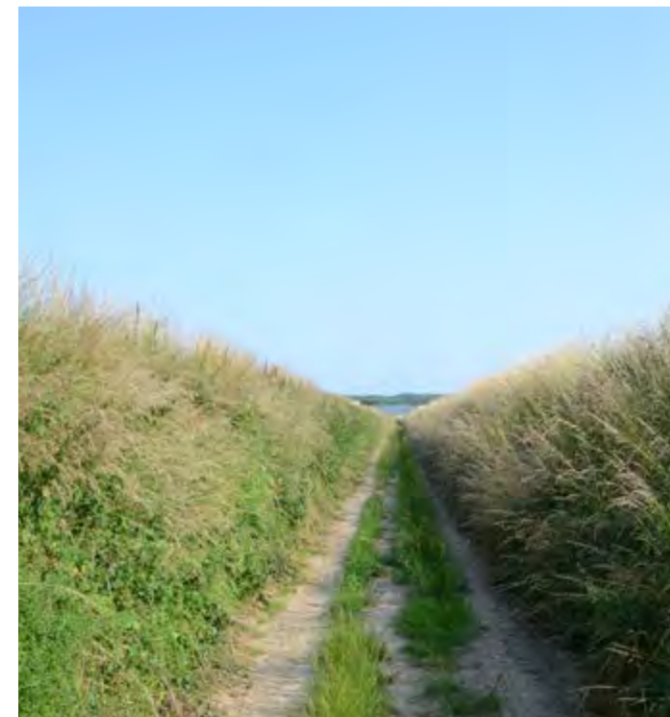
De VLM heeft in een ruilverkavelingsgebied immers het recht van voorkoop na de pachter. Ook bij loopbaanbeëindiging van een pachter kan een stuk grond verkocht worden aan de VLM.

3 Waarom een inspraakronde over de inbreng?

Elke belanghebbende krijgt een aangetekend schrijven over de eigen 'inbreng' (= eerste neerlegging). Het is best mogelijk dat bepaalde administratieve gegevens onvolledig of niet meer correct zijn of dat je niet akkoord gaat met de waarde die aan jouw percelen toegekend worden. In beide gevallen kan je bezwaar indienen tijdens het eerste openbaar onderzoek tegen de inbreng. Tijdens het onderzoek worden er ook zitdagen georganiseerd waarop je vrijblijvend vragen kan stellen.

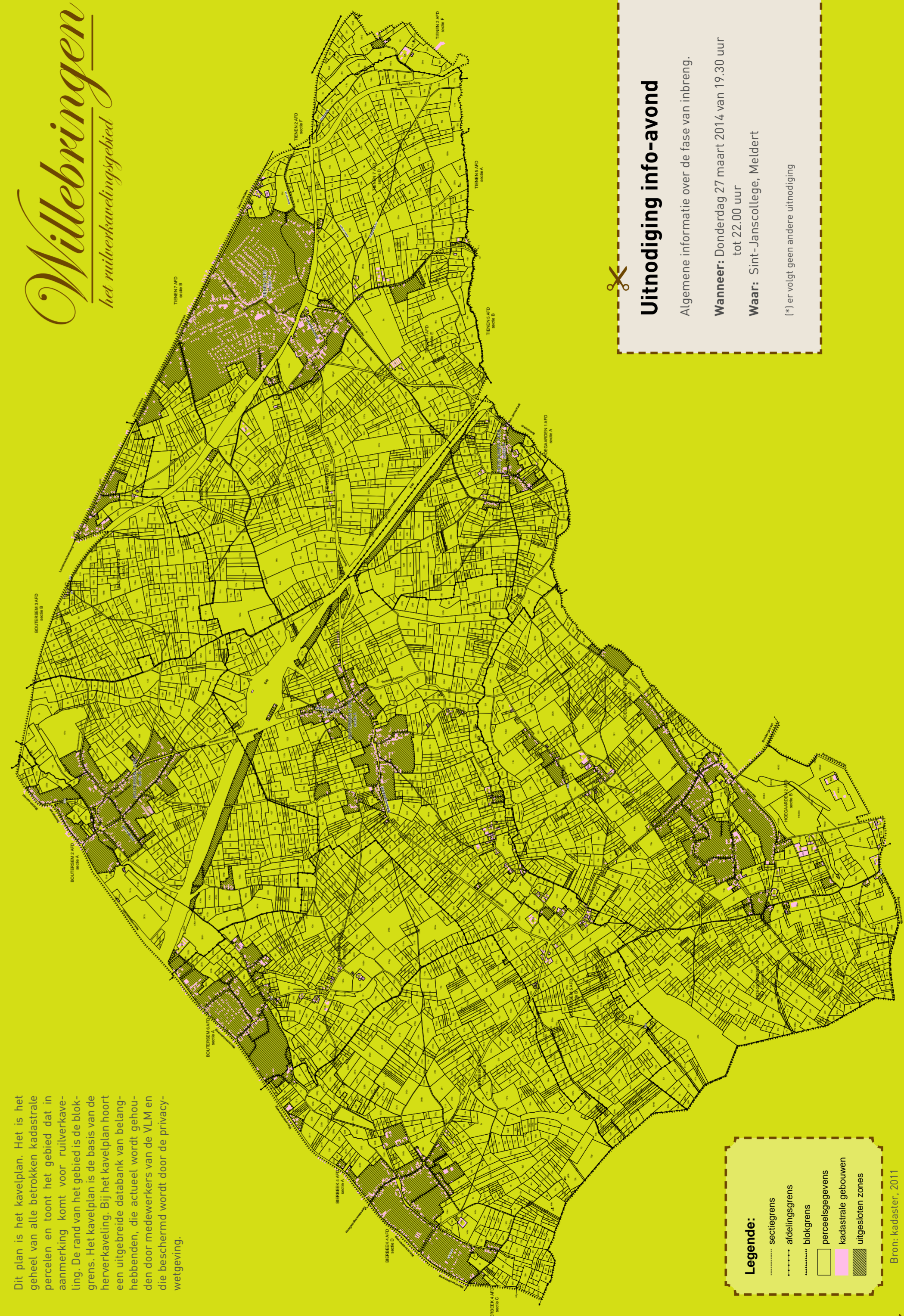
Het ruilverkavelingscomité en de commissie van advies onderzoeken nadien alle bezwaren. Als het bezwaar gegrond is, past het ruilverkavelingscomité de inbreng aan. Na die eventuele aanpassingen volgt de neerlegging van de definitieve inbreng, alsook een tweede openbaar onderzoek. De bezwaren op de tweede neerlegging worden door de vrederechter behandeld.

Pas als de inbreng definitief is, kan de herverkavelaar beginnen met de voorstudie van de herverkaveling. Ook hiervoor worden inspraakrondes georganiseerd om zo tot een voorstel van herverkaveling te komen.



Hoe gaat zo'n verkoop in zijn werk? Na een aanbod van grond (rechtstreeks of via de notaris) vraagt de VLM aan het schattingscomité tot aankoop om de prijs van de te koop aangeboden gronden te schatten. Als de aangeboden prijs gelijk of lager is dan de schattingsprijs, kan de VLM overwegen de gronden te kopen. De verkoper mag een eigen notaris aanwijzen. De verkochte gronden worden onmiddellijk betaald bij het verlijden van de verkoopakte door de notaris.

Voor meer inlichtingen kan je contact opnemen met de VLM Regio Oost, vestiging Leuven (tel.: 016/66.52.00 en vragen naar de dienst grondzaken).



Dit plan is het kavelplan. Het is het geheel van alle betrokken kadastrale percelen en toont het gebied dat in aanmerking komt voor ruilverkaveling. De rand van het gebied is de blok-grens. Het kavelplan is de basis van de herverkaveling. Bij het kavelplan hoort een uitgebreide databank van belanghebbenden, die actueel wordt gehou-den door medewerkers van de VLM en die beschermd wordt door de privacy-wetgeving.

Uitnodiging info-avond

Algemene informatie over de fase van inbreng.

Wanneer: Donderdag 27 maart 2014 van 19.30 uur tot 22.00 uur

Waar: Sint-Janscollege, Meldert

(* er volgt geen andere uitnodiging)

Legende:

- sectiegrens
- afdelingsgrens
- blok-grens
- perceelgegevens
- kadastrale gebouwen
- uitgesloten zones

Bron: Kadaster, 2011