



Vlaanderen  
is open ruimte

foto © Tom De Smet, AWV 2018

MEER  
UITLEG

# RUILVERKAVELING A11

## De herverkaveling is definitief mei 2022

### Definitieve plannen in gemeentehuis Knokke-Heist

U ontvangt deze aangetekende zending omdat u eigenaar of gebruiker bent in de ruilverkaveling A11. Deze folder geeft extra uitleg bij de definitieve neerlegging van de herverkaveling en de eindrekening. "Definitieve neerlegging", dat betekent dat de plannen voor de herverkaveling definitief zijn, en dat ze zijn bezorgd aan het gemeentebestuur van Knokke-Heist. Ze zijn "neergelegd" op het gemeentehuis, waar u ze kunt inkijken. Wat er voor uw percelen is uitgewerkt en wat uw financieel saldo is, kunt u zien in de gepersonaliseerde lijsten die u hierbij vindt. Voor extra uitleg kunt u naar een zitdag komen.

### Definitieve herverkaveling en eindrekening

In het najaar 2019 heeft het Ruilcomité A11 u het voorstel voor de herverkaveling van uw percelen en uw eindrekening in de ruilverkaveling A11 voorgelegd. U kon toen uw eventuele opmerkingen en bezwaren indienen. Alle voorgestelde verbeteringen, opmerkingen en bezwaren zijn ondertussen door de VLM en het Ruilcomité A11 grondig onderzocht. Alle vragen werden in overweging genomen en werden – na beraadslaging – al dan niet in het definitieve herverkavelingsplan en de lijsten over inbreng en toedeling van onroerende goederen verwerkt. Nu zijn het aangepaste herverkavelingsplan en de eindrekening die erbij hoort, definitief. U kan het plan en de eindrekening inkijken en er uitleg over vragen, maar het plan wordt niet meer gewijzigd.

### Indien u niet akkoord gaat, kan u het volgende betwisten bij de vrederechter:

- de oppervlakten van de nieuwe kavels die u in elke waardezone worden toegewezen;
- de berekening van de globale waarden en van de opleg die eruit voortkomt;
- het bedrag van de vergoeding wegens meer- of minderwaarden;
- het bedrag van de vergoeding voor gebruiksverlies.

U moet hiervoor strikt de procedure van de ruilverkavelingswet volgen.

### Ingebruikname van de percelen en ruilverkavelingsakte

De officiële ingebruikname van de herverkavelde percelen, ook de verlanding genoemd, is gepland op 1 oktober 2022. Het staat u vrij om met de andere gebruikers afspraken te maken om uw nieuwe percelen vroeger in gebruik te nemen. De landmeters van de VLM zullen de percelen op het terrein afbakenen met paaltjes.

Volgens de huidige planning wordt de ruilverkavelingsakte eind november 2022 verleden. De VLM zal u nadien een afschrift sturen van de delen van de akte die u aanbelangen. De ruilverkavelingsakte vervangt alle voorgaande eigendomsaktes die u van onroerende goederen in het ruilverkavelingsproject hebt.

### Extra uitleg over uw dossier

Hebt u vragen? Maak dan een afspraak voor een persoonlijk gesprek met een medewerker van de VLM.

In gemeentehuis Knokke-Heist	
9:00 tot 12:00 & 13:30 tot 16:00	11, 17, 18, 24 en 31 mei 2022
Online	
14:00 tot 16:00 & 19:00 tot 21:00	12 en 25 mei 2022

U kunt een afspraak maken via  
<https://ap.lc/jdhTm>.

Of telefonisch via 050 45 81 00

Of scan de code





Natuurtechnische verbrede waterloop omgeving Fonteinestraat, Ramskapelle

## Inbreng, toedeling en eindrekening

### Uw inbreng in de ruilverkaveling

- De VLM heeft lijsten gemaakt van de **kadastrale oppervlakte** van percelen die iedere eigenaar en gebruiker in het ruilverkavelingsproject in eigendom en/of gebruik heeft.
- De bodemexpert van de VLM heeft de landbouwkwaliteit bepaald. Naarmate de landbouwkwaliteit daalt, krijgen de gronden minder punten. De beste gronden krijgen 1000 punten per hectare, de slechtste gronden 100 punten per hectare.
- De combinatie van de kadastrale oppervlakte van een perceel met de **landbouwkwaliteit** bepaalt de **punten van het perceel**.
- De **som van de punten van elk perceel** per eigenaar en/of gebruiker noemen we zijn/haar inbreng in de ruilverkaveling.

### Uw toedeling - herverkaveling

De toedeling is wat u krijgt bij de herverkaveling: welke percelen en welke punten. Door met punten te werken, kunnen we gronden ruilen op objectieve landbouwkundige basis. Iedereen moet bij de herverkaveling in principe evenveel punten toebedeeld krijgen als hij/zij ingebracht heeft na reductie (uitleg zie verder). De som van de punten van percelen waar u eigenaar en/of gebruiker van bent, zal dus voor en na de herverkaveling ongeveer even groot zijn.

### Vergoeding voor over- en onderbedeling van eigendom

Het is praktisch niet mogelijk om te zorgen dat elke eigenaar precies evenveel punten heeft voor en na de herverkaveling. Eindigt een eigenaar met meer punten, dan noemen we dat "overbedeling". Heeft hij/zij minder punten na de herverkaveling, dan is er sprake van "onderbedeling". Het Ruilcomité A11 heeft de vergoeding voor eigendom vastgesteld op 60 euro per punt.

### Vergoeding voor verbruiksverlies

De ruilverkavelingswet zegt dat de gronden zo moeten worden verdeeld dat elke gebruiker na ruilverkaveling ongeveer hetzelfde teeltplan kan opstellen als voorheen. Wanneer 2% minder gronden in gebruik worden toebedeeld dan ingebracht na reductie, ontvangt u als gebruiker een vergoeding voor verbruiksverlies. Het Ruilcomité A11 heeft de vergoeding voor gebruik vastgesteld op 5 euro per punt.

### Vergoedingen voor meer- en minderwaarden en erfdienstbaarheden

Een aantal percelen bevat een meerwaarde (bomen, waterputten, drainage) of een minderwaarde (inspectieputten). Een eigenaar die een meerwaarde krijgt bij de herverkaveling, moet daarvoor betalen. Een eigenaar die een perceel met een minderwaarde krijgt, ontvangt een vergoeding.

Ook wie via het ruilverkavelingsproject een nieuwe erfdienstbaarheid van uitweg moet verlenen, krijgt een vergoeding. Ook erfdienstbaarheden gevestigd door nutsmaatschappijen, zoals Fluxys worden beschreven en verrekend.



Nieuwe fietsweg met uitwijkstrook langs A11



## Reductie

De inbreng is gebaseerd op de kadastrale oppervlakte. Die kan verschillen van de werkelijke terreinoppervlakte. De toebedeelde percelen worden afgepaald en opgemeten door een landmeter. Bij uw uittreksel uit de ruilverkavelingsakte zal u een opmetingsplan krijgen van de VLM.

De ruilverkaveling heeft ook gevolgen voor het openbaar domein: ze schaft openbare wegen en waterlopen af en legt er nieuwe aan waar het nodig is. In de ruilverkaveling A11 is er na de ruilverkaveling iets meer openbaar domein en iets minder private grond.

Het verschil tussen de kadastrale en de gemeten oppervlakte enerzijds en de wijziging van het openbaar domein anderzijds leidt tot een verschil van 1203 punten tussen de totale inbreng en toedeling in het gehele ruilverkavelingsproject. M.a.w., de belanghebbenden hebben samen 1203 punten meer ingebracht dan ze toebedeeld krijgen. Deze vermindering van punten wordt de reductie genoemd. De reductie(coëfficiënt) van de ruilverkaveling A11 is 0,998. Dit wil zeggen dat de inbreng van alle eigenaars en gebruikers met afgerond 0,1 % wordt verminderd ten behoeve van het openbaar domein en de nieuwe afpalingen. De vermindering van toe te delen punten wordt op die manier gespreid over alle eigenaars en gebruikers in het ruilverkavelingsproject.

Om tegemoet te komen aan de bezwaren van verschillende belanghebbenden over de reductiecoëfficiënt, hebben de provincie West-Vlaanderen, de Oostkustpolder en het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) beslist om het grootste deel van de kosten voor de uitbreiding van het openbaar domein op zich te nemen. Dank zij hun tussenkomst is de reductie(coëfficiënt) verminderd ten opzichte van de eerste neerlegging in oktober 2019.

## Uw eindrekening

Het formulier eindrekening geeft een overzicht van de door u persoonlijk te ontvangen of te betalen bedragen voor gebruiksverlies, onder- of overbedeling, minder- en meerwaarden of erfdiensbaarheden. De basisberekening vindt u op het formulier toedeling. Op het formulier eindrekening is het bedrag verdeeld over de verschillende mede-eigenaars of mede-gebruikers naargelang hun aandeel in de eigendom of het gebruik. U vindt het totale bedrag op het laatste blad van het uittreksel onder "ten laste van bovengenoemde eigenaars" (d.w.z. door u te betalen) en "ten bate van bovengenoemde eigenaars" (d.w.z. door u te ontvangen).

Als uw saldo ten laste is, hoeft u nu nog niets te betalen. U zal begin september 2022 het verzoek tot betaling ontvangen. Wij zullen u dan vragen om het bedrag dat u nu op het formulier eindrekening ziet, tegen het eind van de maand te betalen.

Als uw saldo ten bate is, ontvangt u nu nog geen betaling van het Ruilcomité A11. U zal begin september 2022 een formulier ontvangen waarop u kan melden op welke rekening het saldo mag worden gestort. Dat gebeurt dan voor het verlijden van de ruilverkavelingsakte.



Meer info over de ruilverkaveling A11 op

<https://ap.lc/jdhTm>



## Hoe bepalen we de landbouwkwaliteit van uw gronden?

De landbouwkwaliteit van de gronden wordt voor iedere ruilverkaveling apart berekend. Als basisdocument gebruiken we daarvoor de bodemkaart van het Centrum voor Bodemkartering van de Universiteit Gent. Aan de hand van grondboringen verfijnen we de informatie van de bodemkaart.

Bepalend voor de landbouwkwaliteit van de grond zijn:

- de korrelgrootte-samenstelling (klei, zand, ...);
- de diepte van de grondwaterstand ;
- de opbouw van de bodem.

Ook blekgronden worden in kaart gebracht (structuurloze kalkarme gronden die gevoelig zijn voor verslemping).

In het ruilverkavelingsproject A11 zijn er gronden van 1000, 950, 900, 850, 800, 750, 700, 650, 600, 550, 500, 450 en 100 punten. De kaart van de gehele ruilverkaveling met de punten is de bodemclassificatiekaart.

**RUILVERKAVELING A11**

Dossier Artikel 34 - **TOEDELING**

**EIGENDOM 111**

Te vermelden in elke correspondentie : 1007/111

nr: 1007  
vastgesteld

Blad 1

Naam en adres van alle mede-eigenaars

Nummer van nieuwe kavels. U vindt deze nummers op de bijgevoegde kaarten.

Deze nieuwe kavel ligt in 4 verschillende waardezones.

Oppervlakte van nieuwe kavel

Puntenwaarde van kavel

Gebruiksnummer en naam van de gebruiker van bovenstaande kavels

Som van al uw nieuwe kavels in verschillende waardezones

Te betalen bedrag in euro voor deze meer- of minwaarde

Te ontvangen bedrag in euro voor deze meer- of minwaarde

Uw toedeling in punten

Verschil in punten tussen toedeling en gereduceerde inbreng

Te ontvangen bedrag ('ten bate') of te betalen bedrag ('ten laste') in euro voor volledige eigendom

Te ontvangen bedrag ('ten bate') of te betalen bedrag ('ten laste') in euro voor meer- en minwaarden

Nummer belanghebbende	GER	Naam en voornaam van de belanghebbende Adres
S0007M	M	SCHELLING BRUNNO LODEWIJK DE RAETSTRAAT 40 8340 DAMME

GER = Gerechtigde in de eigendom; M = MAN, V = VROUW, G = GEMEENSCHAP, R = RECHTSPERSOON

Kavelnummer V.L.M.	Waardezone	Waarde per hectare	Oppervlakte per Waardezone en	
			TOTAAL ha. a. ca	TOTAAL
099100	1	1000	16.39	163,9000
	3	900	27.34	246,0600
	4	850	370.13	3,146,1050
	13	100	10.30	10,3000
			<b>4.24.16</b>	<b>3.566,3650</b>
099105	1	1000	1.63.25	1.632,5000
	4	850	64.49	548,1650
			<b>2.27.74</b>	<b>2.180,6650</b>
<b>GEbruik :</b> S0007M			<b>Totale =</b>	<b>6.51.90</b> <b>5.747,0300</b>
Théophile Marceau LODEWIJK DE RAETSTRAAT 40 8340 DAMME				
<b>TOTALEN EIGENDOM =</b>			<b>6.51.90</b>	<b>5.747,0300</b>

**SAMENVATTING:**

Waardezone	Waarde hectare	Opp. zone ha. a.ca	Waarde per Waardezone
1	1000	1.79.64	1.796,4000
4	850	4.34.62	3.694,2700

Waardezone	Waarde hectare	Opp. zone ha. a.ca	Waarde per Waardezone
3	900	27.34	246,0600
13	100	10.30	10,3000

**MEER-EN MINDERWAARDEN OP DE TOEGEDEELDE KAVELS:**

nummer toegedeelde kavel	bedrag ten laste	bedrag ten bate
grond drainage 099100	€ 1980,00	
recht van doorgang 099105		€ 650,00

**SAMENVATTING EIGENDOM:**

Oppervlakte inbreng =	6 ha 54 a 40 ca	Waarde toedeling =	5747,0300
Waarde inbreng =	5801,3800	Waardeverschil =	-48,3797
Reductiecoëfficiënt =	0,99897089	Bedrag waardeëenheid =	€ 60,00
Gereduceerde inbreng =	5795,4097		
<b>Opleg ten bate van de eigendom</b>	<b>€ 60,00 X</b>	<b>48,3797 =</b>	<b>€ 2902,7845</b>
<b>Saldo meer- en minwaarde van de eigendom =</b>			<b>€ 1330,00</b>

Inbreng      Gereduceerde inbreng

De namen en gegevens in dit voorbeeld zijn fictief.

Het formulier toedeling gebruik en het formulier inbreng voor eigendom en gebruik zijn analoog aan dit formulier.





Vlaanderen  
is open ruimte

# RUILVERKAVELING A11

## Voorgeschiedenis en stand van zaken

### Eerst grondenbank en gebruiksruil A11

Voor de aanleg van de A11, de autosnelweg tussen de N31 en de N49, werden een aantal landbouwers in Knokke-Heist en Damme onteigend. Ze konden kiezen voor een geldelijke vergoeding of ruilgrond. De grondenbank A11 had ca. 40 ha ruilgrond ter beschikking in de ruime omgeving van de A11.

Via het gebruiksruilproject A11 hebben het Ruilcomité A11 en de Vlaamse Landmaatschappij een voorlopige oplossing gezocht voor de landbouwers met gronden in de buurt van de A11. Hun gronden werden zoveel mogelijk gegroepeerd aan één kant van de A11 en rond hun boerderij. Elke gebruiker kreeg zoveel mogelijk gronden met dezelfde oppervlakte en geschikt voor dezelfde teelten als voor de aanleg van de A11. Eind 2014 werd dit juridisch vastgelegd in een akte.

Door de gebruiksruil konden de betrokken landbouwers hun activiteiten voortzetten op gronden waar ze officieel nog geen gebruiker van waren. Dank zij de gebruiksruil moest minder geïnvesteerd worden in ventwegen en kruisingen van lokale wegen met de A11.

### Dan ruilverkaveling A11

In 2015 besliste de Vlaamse regering om de gronden betrokken bij de gebruiksruil A11 op te nemen in een ruilverkaveling. Zo kon het Ruilcomité A11 voor de landbouwers rond de A11 een definitieve oplossing uitwerken.

In de ruilverkaveling A11 worden de (kadastrale) percelen definitief geruild in gebruik en eigendom. In plaats van kleinere, versnipperde percelen krijgen de eigenaars en gebruikers één of meerdere grote, van op de openbare weg toegankelijke percelen, zo dicht mogelijk bij hun (bedrijfs) gebouwen.

In de ruilverkaveling werden en worden twee soorten terreinwerken uitgevoerd: enerzijds werken om de nieuw gevormde kavels in te richten en toegankelijk te maken, en anderzijds werken om de omgeving aantrekkelijker te maken: aanleg en verbetering van (water)wegen, beplantingen, natuurinrichting, ...



Bloelozen dijk, Westkapelle





Aanleg fietsweg, omgeving Westkapelle

## Uitgevoerde en geplande werken

De herverkaveling is definitief, maar nog niet alle kavels zijn definitief ingericht. Het Ruilcomité A11 zal nog een omgevingsvergunning aanvragen voor de laatste kavelinrichtingswerken, zoals het aanleggen van nieuwe perceelsopritten, de (her)aanleg van grachten, ..., beplantingswerken en natuurinrichtingswerken.

Op het openbaar domein is een deel van de geplande werken al uitgevoerd. De Zuidwatergang en de verbinding naar de Zwinnevaart zijn verbreed. Er is een fietsverbinding aangelegd van Ramskapelle naar Hoeke. De omgevingsvergunning voor het aanleggen van korte insteekwegen is verkregen. Deze werken zullen nog in 2022 worden opgestart.

Soms is hinder door de werken niet te vermijden. Schade aan land- en tuinbouwgewassen wordt vergoed. Ook wanneer de terreinwerken het gebruik van de gronden onmogelijk maken, ontvangt de gebruiker een vergoeding.



Oude Heernissestraat, Hoeke



### Contact & info

Het secretariaat van de ruilverkaveling A11 is bij de Vlaamse Landmaatschappij, Velodroomstraat 28, 8200 Brugge, tel. 050 45 81 00, [A11@vlm.be](mailto:A11@vlm.be).

Als u vragen hebt, kunt u projectleider Cecile Bauwens ([cecile.bauwens@vlm.be](mailto:cecile.bauwens@vlm.be)) of verantwoordelijke van de werken Robin Boussy ([robin.boussy@vlm.be](mailto:robin.boussy@vlm.be)) contacteren.

U vindt meer info over de ruilverkaveling A11 op <https://ap.lc/jdhTm>.

