



Vlaanderen
is open ruimte

foto © Tom De Smet, AWV 2018

MEER
UITLEG

RUILVERKAVELING A11

Onderzoek inbreng en toedeling 1-30 oktober 2019

U hebt deze aangetekende zending ontvangen omdat u eigenaar of gebruiker bent in de ruilverkaveling A11. Deze folder geeft uitleg bij de formulieren over uw inbreng, toedeling en eindrekening.

HERVERKAVELING

Als eigenaar en/of gebruiker van gronden in de ruilverkaveling A11 kunt u tijdens het onderzoek over inbreng en toedeling bekijken hoe uw inbreng werd bepaald, waar uw nieuwe percelen liggen, hoe ze bereikbaar zijn en wat uw voorlopige eindrekening van de ruilverkaveling is.

De documenten liggen ter inzage op zitdagen in zaal Molenhoek, Herenweg 11a, Westkapelle en van 1 oktober tot en met 30 oktober 2019 in het gemeentehuis van Knokke-Heist, Alfred Verweeplein 1, 8300 Knokke-Heist. Op de zitdagen (zie hiernaast) hebt u de mogelijkheid om uitleg te vragen aan medewerkers van de Vlaamse Landmaatschappij en om opmerkingen, suggesties of bezwaren mondeling of schriftelijk in te dienen. De voorzitter van het Ruilcomité A11 is aanwezig op de zitdagen op 10, 18 en 31 oktober van 9 tot 16.30 uur en op 22 oktober van 13 tot 19 uur. Breng uw persoonlijk dossier mee.

U kunt uw bezwaren en opmerkingen ook schriftelijk indienen van 1 oktober tot en met 30 oktober 2019 door een brief te richten aan de voorzitter van het Ruilcomité A11, p.a. Vlaamse Landmaatschappij, Velodroomstraat 28, 8200 Brugge. Het is niet verplicht maar raadzaam om uw opmerkingen of bezwaren aangetekend te versturen. Houd zelf ook een kopie bij van het document.

DEFINITIEVE HERVERKAVELING

Na eventuele aanpassingen als gevolg van opmerkingen en bezwaren wordt de herverkaveling definitief. De nieuwe eigendommen en gebouwen worden dan vastgelegd in een ruilverkavelingsakte, vermoedelijk in 2021.

Zitdagen met afspraak over
inbreng, toedeling en eindrekening

9:00 tot 12:00 & } 4, 7, 8, 10, 11, 15, 16, 18,
13:00 tot 16:30 } 21, 22, 24, 29, 30 oktober 2019

17:00 tot 19:00 } 10, 17 en 22 oktober 2019

Gelieve vooraf een afspraak te maken, bij voorkeur digitaal via <https://bit.ly/2LoPFHx> of ev. telefonisch bij het secretariaat van de VLM: 050 45 81 00.

Zitdagen zonder afspraak over
inbreng, toedeling en eindrekening

9:00 tot 12:00 & } 2 oktober 2019
13:00 tot 16:30 }

Zitdagen met afspraak over
de terreinwerken

9:00 tot 12:00 & } 21, 22, 24 oktober 2019
13:00 tot 16:30 }

17:00 tot 19:00 } 22 oktober 2019

Gelieve vooraf een afspraak te maken, bij voorkeur digitaal via <https://bit.ly/2LoPFHx> of ev. telefonisch bij het secretariaat van de VLM: 050 45 81 00.

SCAN



Scan om een
afspraak te maken.





INBRENG, TOEDELING EN EINDREKENING

Oude Sabsweg Damme

Uw inbreng in de ruilverkaveling

Uw inbreng is uitgedrukt in punten en is als volgt berekend:

- 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 combinatie van de kadastrale oppervlakte van een perceel met de landbouwkwaliteit bepaalt de punten van het perceel. De bodemexpert van de VLM heeft de landbouwkwaliteit bepaald. De beste landbouwgronden krijgen 1.000 punten per ha, de slechtste gronden 450 punten per ha. Naarmate de landbouwkwaliteit daalt, krijgen de gronden minder punten.
- De som van de punten van elk perceel per eigenaar en/of gebruiker noemen we zijn/haar inbreng in de ruilverkaveling.

Uw toedeling

De toedeling is wat u krijgt bij de herverkaveling: welke kavels 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 (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.

Over- en onderbedeling

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 na reductie, dan noemen we dat "overbedeling". Heeft hij/zij minder punten na reductie na de herverkaveling, dan is er sprake van "onderbedeling". Als een eigenaar meer dan 10 % over- of onderbedeeld wordt, moet hij/zij hiervoor schriftelijke toestemming geven. 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.



Zwinnevaart Westkapelle

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 erfdienstbaarheden. De basisberekening vindt u op de andere formulieren. 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).

In de meeste ruilverkavelingen betalen de eigenaars en gebruikers mee in de kosten van de ruilverkavelingswerken. De kosten voor de ruilverkavelingswerken in ruilverkaveling A11 worden betaald door het Vlaams Gewest, de provincie West-Vlaanderen en de gemeenten Knokke-Heist en Damme. Het Ruilcomité A11 heeft op 6 juni 2019 beslist dat de eigenaars en vruchtgebruikers niet moeten tussenkomen.



Heistlaan Ramskapelle



omgeving Oostkerke

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.



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 de ruilverkavelingsakte zullen alle eigenaars een opmetingsplan van hun nieuwe kavels ontvangen.

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 het openbaar domein met 12 ha 34 a 16 ca toegenomen (uitgedrukt in punten is dat 7817 punten).

Dat betekent dat deze oppervlakte (en punten) niet langer in privébezit is en dus niet kan worden toebedeeld. De vermindering van toe te delen oppervlakte (en punten) wordt gespreid over alle eigenaars en gebruikers in het ruilverkavelingsproject. De vermindering van punten wordt de reductie(coëfficiënt) genoemd. De voorlopige reductie(coëfficiënt) van de ruilverkaveling A11 is 0,993. Dit wil zeggen dat de inbreng van alle eigenaars en gebruikers met 0,7% wordt verminderd ten behoeve van het openbaar domein en de nieuwe afpalingen ervan.



U vindt altijd actuele info over de ruilverkaveling A11 op www.vlm.be zoek op "ruilverkaveling A11".

U kunt er ook uw afspraak voor de zitdagen maken.

RUILVERKAVELING A11

Dossier Artikel 34 - **TOEDELING**

EIGENDOM 111

Te vermelden in elke correspondentie : 1007/111

nr: 1007

Onderzoek

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 | | Waarde per Waardezone en TOTAAL | |
|---|------------|--------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------|--|
| | | | ha. a. ca | ha. a. ca | | |
| 099100 | 1 | 1000 | 16.39 | 163,9000 | | |
| | 3 | 900 | 27.34 | 246,0600 | | |
| | 4 | 850 | 3.70.13 | 3.146,1050 | | |
| | 13 | 100 | 10.30 | 10,3000 | | |
| | | | 4.24.16 | 3.566,3650 | | |
| 099105 | 1 | 1000 | 1.63.25 | 1.632,5000 | | |
| | 4 | 850 | 64.49 | 548,1650 | | |
| | | | 2.27.74 | 2.180,6650 | | |
| GEbruIK : S0007M | | | Totale n = 6.51.90 | | 5.747,0300 | |
| Théophile Marceau LODEWIJK DE RAETSTRAAT 40 8340 DAMME | | | | | | |
| TOTALEN EIGENDOM = | | | 6.51.90 | | 5.747,0300 | |

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 = | -15,4085 |
| Reductiecoëfficiënt = | 0,99328754 | Bedrag waardeëenheid = | € 60,00 |
| Gereduceerde inbreng = | 5762,4385 | | |
| Opleg ten bate van de eigendom € 60,00 X | | 15,4085 = | |
| | | € 924,51 | |
| Saldo meer- en minwaarde van de eigendom = | | € 1330,00 | |

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

foto © Tom De Smet, AWV 2018

RUILVERKAVELING RONDOM A11

Stand van zaken oktober 2019

EERST GEBRUIKSRUIL A11

Voor de aanleg van de A11, de autosnelweg tussen de N31 en de N49, zijn 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 kunnen de betrokken landbouwers hun activiteiten voortzetten op gronden waar ze officieel nog geen pachter van zijn, terwijl ze door de akte toch juridisch ingedekt zijn. Dank zij de gebruiksruil moest minder geïnvesteerd worden in ventwegen en in kruisingen van lokale wegen met de A11.

DAARNA RUILVERKAVELING A11

In 2015 besliste de Vlaamse regering om de gronden betrokken bij de gebruiksruil A11 op te nemen in een ruilverkaveling. Zo kan de overheid de landbouwers in de zone van de A11 een definitieve oplossing aanbieden.

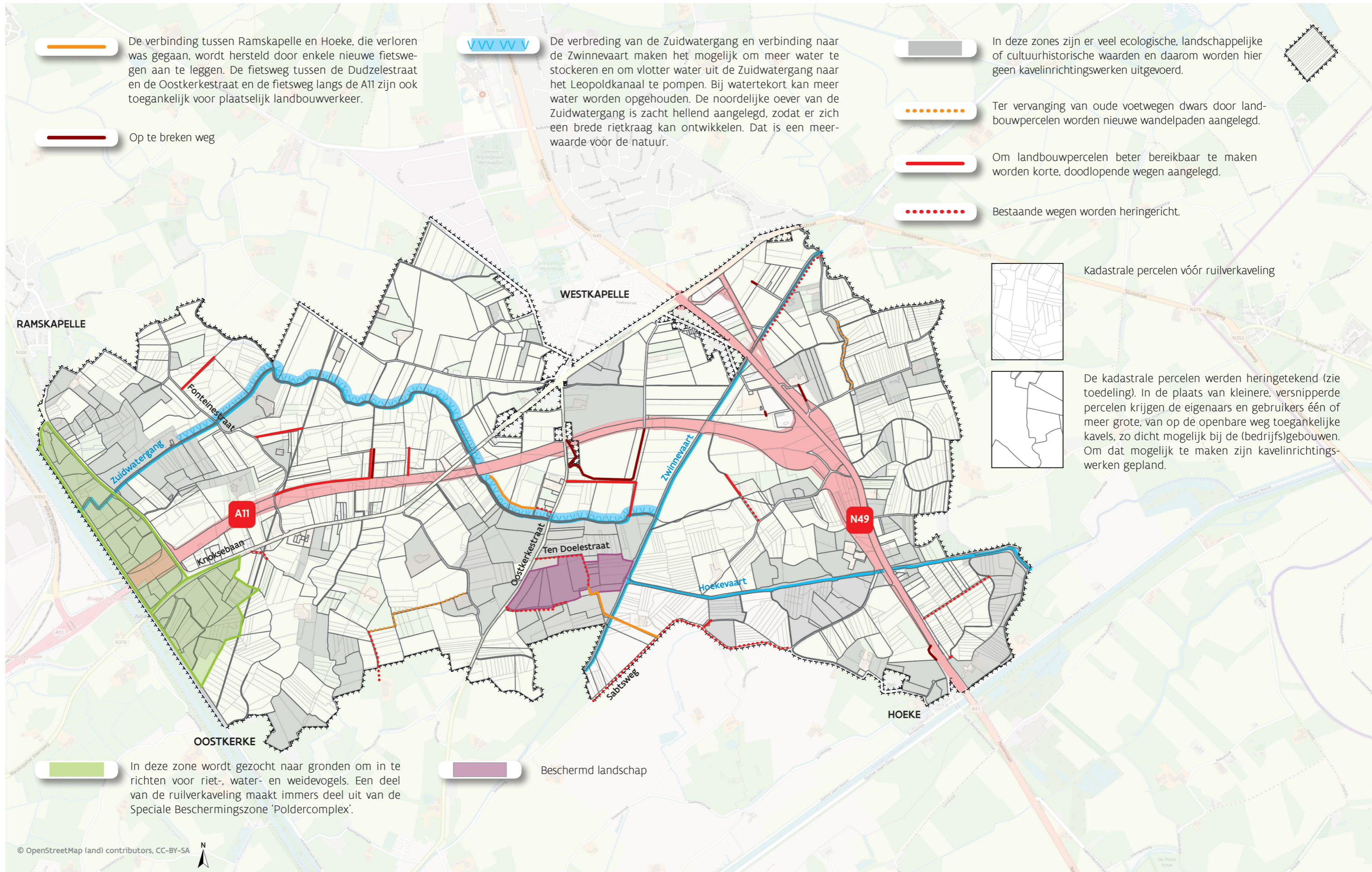
In de ruilverkaveling A11 worden de (kadastrale) percelen definitief geruild in gebruik en eigendom. In plaats van kleinere, versnipperde percelen krijgen de eigenaars en gebruikers één of meerdere grote, van op de openbare weg toegankelijke percelen, zo dicht mogelijk bij hun (bedrijfs)gebouwen.


In de ruilverkaveling 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, ...





Verbinding tussen Zuidwatergang en Zwinnevaart


TERREINWERKEN IN DE RUILVERKAVELING A11




 De verbinding tussen Ramskapelle en Hoeke, die verloren was gegaan, wordt hersteld door enkele nieuwe fietswegen aan te leggen. De fietsweg tussen de Dudzelestraat en de Oostkerkestraat en de fietsweg langs de A11 zijn ook toegankelijk voor plaatselijk landbouwverkeer.


 Op te breken weg


 De verbreding van de Zuidwatergang en verbinding naar de Zwinnevaart maken het mogelijk om meer water te stockeren en om vlotter water uit de Zuidwatergang naar het Leopoldkanaal te pompen. Bij watertekort kan meer water worden opgehouden. De noordelijke oever van de Zuidwatergang is zacht hellend aangelegd, zodat er zich een brede rietkraag kan ontwikkelen. Dat is een meerwaarde voor de natuur.


 In deze zones zijn er veel ecologische, landschappelijke of cultuurhistorische waarden en daarom worden hier geen kavelinrichtingswerken uitgevoerd.


 Ter vervanging van oude voetwegen dwars door landbouwpercelen worden nieuwe wandelpaden aangelegd.


 Om landbouwpercelen beter bereikbaar te maken worden korte, doodlopende wegen aangelegd.

 Bestaande wegen worden heringericht.

 Kadastrale percelen vóór ruilverkaveling

 De kadastrale percelen werden heringetekend (zie toedeling). In de plaats van kleinere, versnipperde percelen krijgen de eigenaars en gebruikers één of meer grote, van op de openbare weg toegankelijke kavels, zo dicht mogelijk bij de (bedrijfs)gebouwen. Om dat mogelijk te maken zijn kavelinrichtingswerken gepland.

 In deze zone wordt gezocht naar gronden om in te richten voor riet-, water- en weidevogels. Een deel van de ruilverkaveling maakt immers deel uit van de Speciale Beschermingszone 'Poldercomplex'.

 Beschermd landschap



Zuidwatergang

PLANNING TERREINWERKEN IN RUILVERKAVELING A11

Het eerste deel van de werken, op het grondgebied van Knokke-Heist, is in uitvoering. De verbreding van de Zuidwatergang en de verbinding naar de Zwinnevaart is klaar. Er wordt een fietsverbinding aangelegd tussen de Fonteinestraat en de Oostkerkestraat in Westkapelle.

Een tweede reeks werken, op grondgebied Damme, is gepland voor zomer 2020: de herinrichting van de Sabtsweg en de aanleg van een fietsverbinding tussen de Oostkerkestraat en de Sabtsweg.

Er volgt dan **nog een derde reeks werken** (gepland in 2021): de aanleg van korte, voornamelijk doodlopende wegen om landbouwpercelen beter bereikbaar te maken.

Als sluitstuk zijn er kavelinrichtingswerken (gepland in 2021): Om nieuwe kavels te vormen voor de landbouw, is het soms nodig om grachten aan te leggen of te dempen en de perceelsopritten aan te passen. Ook voor natuur en zachte recreatie zijn werken gepland.

Bufferbeplanting

U kunt als particulier of als landbouwer (in het poldergebied van Westkapelle in de onmiddellijke omgeving van de A11) op vrijwillige basis en kosteloos een groenbuffer op uw terrein laten aanleggen. Een groenbuffer bestaat uit een aantal bomen en/of struiken die het zicht op de A11 verminderen of wegnemen.

Heel wat mensen hebben ingetekend op de beplantingsactie. De uitvoering van een derde en laatste reeks bufferbeplantingen wordt gecombineerd met beplantingen op het openbaar domein na de uitvoering van de andere terreinwerken.

Omgevingsvergunningen

Voor al deze werken vraagt het Ruilcomité A11 een omgevingsvergunning aan. Daar hoort telkens een openbaar onderzoek bij. De plannen voor de werken en alle bijhorende documenten zijn dan te raadplegen op het omgevingsloket van de Vlaamse overheid. Dat wordt bekend gemaakt via gele affiches ter plaatse, de website van de gemeente en in de pers.

Impact van de terreinwerken

- Soms is hinder tijdens de werken niet te vermijden. Het Ruilcomité A11 zal voor schade aan land- en tuinbouwgewassen een vergoeding betalen. Ook wanneer de werken het gebruik van de gronden onmogelijk maken, ontvangt u als de gebruiker een vergoeding.
- Terreinwerken kunnen een impact hebben op beschermde planten en dieren of hun leefgebied. Indien nodig worden milderende maatregelen of compensaties voorzien.



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.**

Als u vragen hebt, kunt u projectleider **Cecile Bauwens** (cecile.bauwens@vlm.be), herverkavelaar **Hilde Roels** (hilde.roels@vlm.be) of verantwoordelijke van de werken **Peter Blanckaert** (peter.blanckaert@vlm.be) contacteren.

U vindt meer info over de ruilverkaveling A11 op www.vlm.be, zoek "ruilverkaveling A11". Of scan de QR-code.

