

Ruilverkaveling Schelde-Leie

Een woordje uitleg

Februari 2014



VLM

lne.
Landschap
Natuur
En
Grond



De procedure: wat is er reeds gebeurd?

In 2006 besliste minister Peeters om “een onderzoek naar het nut” uit te voeren voor een ruilverkavelingsproject in de regio Gent-Nazareth-Deinze. Dit ruilverkavelingsproject kreeg de naam Schelde-Leie.

Het doel van een ruilverkaveling is de gronden van eigenaars en gebruikers te groeperen zo dicht mogelijk bij de bedrijfszetel. Tevens wordt gestreefd naar kavels met een regelmatige vorm die een eigen ontsluiting krijgen.

In een ruilverkaveling is het “onderzoek naar het nut” de eerste fase waarbij nagegaan wordt of een ruilverkaveling een verantwoorde ingreep is in de regio. Tijdens dit onderzoek wordt de minister bijgestaan door een daartoe opgerichte coördinatiecommissie en door de Vlaamse Landmaatschappij (VLM).

Alles begint met het uitvoeren van grondige inventarisaties. Op basis hiervan worden knelpunten gedetecteerd. Vervolgens wordt het ruilverkavelingsplan opgesteld. Dit ruilverkavelingsplan geeft de voorziene ingrepen weer op vlak van ontsluiting, waterbeheersing, recreatie, natuur- en landschapszorg. Op dit plan staat ook vermeld of er in bepaalde zones voor de herverkaveling van de landbouwpercelen bijzondere aandachtspunten of beperkingen moeten in acht genomen worden. De herverkaveling zelf is nog niet uitgewerkt in het ruilverkavelingsplan.

Na op het opstellen van het ontwerp-ruilverkavelingsplan werd een plan-milieu-effectenrapport (plan-MER) opgemaakt. Het plan-MER werd goedgekeurd op 22 november 2013. De suggesties vanuit het plan-MER hebben tot een nieuw ontwerp van ruilverkavelingsplan geleid.

De procedure: wat is het vervolgtraject?

Het ontwerpplan zelf en het plan-MER gaan uiteindelijk in openbaar onderzoek samen met het kavelplan (dat alle percelen weergeeft die voorgesteld worden om in de ruilverkaveling opgenomen te worden) en een kostenraming.

Na het verwerken van de opmerkingen die in het kader van het openbaar onderzoek worden geformuleerd, wordt de definitieve versie van dit ruilverkavelingsplan voor beslissing voorgelegd aan de Vlaamse minister bevoegd voor ruilverkaveling.

Na de goedkeuring kan de uitvoering dan van start gaan. Deze uitvoering gebeurt door een ruilverkavelingscomité, dat bijgestaan wordt door een commissie van advies en door de VLM. In deze fase wordt o.a. de studie van de herverkaveling opgestart.

Tijdens het overleg met landbouwers of de landbouwsector kwamen, de afgelopen jaren, dikwijls dezelfde vragen/bezorgdheden aan bod. We hebben deze vragen hieronder samengevat en het antwoord toegevoegd. De vragen hebben eigenlijk allen betrekking op de uitvoeringsfase van het ruilverkavelingsproject.

Vraag 1: krijg ik na de herverkaveling evenveel grond terug?

Om op deze vraag te antwoorden, geven we eerst een woordje uitleg bij enkele herverkavelingstermen zoals **grondclassificatie**, **inbreng** en **gereduceerde inbreng**.

Na de goedkeuring van het ruilverkavelingsplan door de minister, wordt een aanvang genomen met de grondclassificatie. Eerst wordt de **“inbreng”** van iedere belanghebbende (zowel eigenaar als gebruiker) vastgesteld. Er wordt opgelijst welke kadastrale oppervlakte elke belanghebbende in eigendom of gebruik heeft binnen de ruilverkaveling en welke landbouwkwaliteit deze gronden hebben. De landbouwkwaliteit wordt uitgedrukt in een **puntenwaarde**, die een sleutelement is in de herverkaveling.

De classificatie van de gronden of het meten van de landbouwkwaliteit van de gronden is een ingewikkelde en omvangrijke taak. Als basisdocument wordt de bodemkaart gebruikt die werd opgemaakt door het Centrum voor bodemkartering van de Universiteit Gent. Deze kaart wordt door bodemexperts van de VLM verder verfijnd. Zo voerden ze grondboringen uit op het terrein.

Bepalend voor de waardering van de gronden zijn de textuur of de korrelgrootte-samenstelling van de bodem (bijvoorbeeld zand, lemig zand, zandleem ...), de diepte van de grondwaterstand en de ontwikkeling van het bodemprofiel. De puntenwaarde kan ook beïnvloed worden door andere elementen zoals de aanwezigheid van een komvorm, een sterke helling, en dergelijke.

De landbouwwaarde van de gronden wordt uitgedrukt in punten per ha. De beste gronden in de ruilverkaveling krijgen 1000 punten per hectare en worden in de eerste klasse ondergebracht; minder geschikte gronden krijgen minder punten en komen in een lagere klasse terecht.

De puntenwaarde van de bodem vermenigvuldigd met de kadastrale oppervlakte in elke waardezone geeft dan uiteindelijk voor elke eigenaar en elke gebruiker een totaal aantal punten die de “inbreng” genoemd wordt.

De som van de inbreng van alle eigenaars of gebruikers bepaalt het totaal aantal punten van het ruilverkavelingsblok.

De ruilverkaveling herschikt niet alleen percelen, maar zorgt ook voor nieuwe wegen en afwateringen. Andere wegen en afwateringen worden afgeschaft. Het openbaar domein verandert dus in oppervlakte. Daardoor verandert ook het totaal aantal punten van het ruilverkavelingsblok dat kan toebedeeld worden aan eigenaars en gebruikers. Deze vermindering of vermeerdering van de totale puntenwaarde wordt uitgedrukt in een reductiecoëfficiënt. Bijvoorbeeld: in de ruilverkaveling Elingen bedroeg de reductiecoëfficiënt 0,995 (of 99,5 %) wat betekent dat 0,5 % minder oppervlakte beschikbaar was om te verdelen onder de eigenaars en gebruikers.

De vermenigvuldiging van de totale puntenwaarde “inbreng” met de reductiecoëfficiënt gebeurt voor elke eigenaar en gebruiker en wordt de **“gereduceerde inbreng”** genoemd.

Door de herverkaveling worden de percelen herschikt en via de nieuwe percelen worden aan de eigenaars en gebruikers dus opnieuw punten toegekend. In de wet op de ruilverkaveling is bepaald binnen welke marges de toedeling en de gereduceerde inbreng van elkaar mogen afwijken. Het is immers niet mogelijk om iedereen exact evenveel punten toe te bedelen als zijn gereduceerde inbreng.

Voor de *eigenaars* is een afwijking van 5 % op de gereduceerde puntenwaarde toegestaan. Een afwijking groter dan 5 % is enkel mogelijk mits uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de eigenaar. Eigenaars die meer grond toebedeeld krijgen dan hun gereduceerde inbreng, moeten een opleg bijbetalen. Eigenaars die minder grond toebedeeld krijgen, ontvangen een opleg.

Voor de *gebruikers* is een onderbedeling van 2 % toegelaten zonder vergoeding. Als een gebruiker meer dan 2 % onderbedeeld wordt, is er een vergoeding voor gebruiksverlies voorzien voor alle punten die te weinig werden toebedeeld. Wanneer een gebruiker overbedeeld wordt, moet hij hiervoor niets betalen.

Zowel het bedrag van de opleg als de vergoeding voor gebruiksverlies zijn een vast bedrag per punt. Deze bedragen worden, op advies van de commissie van advies en rekening houdende met de reële grondprijs in de regio, door het ruilverkavelingscomité vastgelegd.

Een voorbeeld:

Een landbouwer die ook eigenaar is van zijn percelen, heeft vóór de herverdeling de volgende inbreng:

perceelsnummer	Waardezone	Oppervlakte/ waardezone	Totale waarde (punten)
1	1000 punten/ha	2 ha 05 are 49 ca	2054,90 punten
	950 punten/ha	1 are 50 ca	14,25 punten
2	750 punten/ha	1 ha 15 are 02 ca	862,65 punten
Totaal			2931,80 punten

De landbouwer heeft dus twee percelen. Het eerste perceel bestaat hoofdzakelijk uit gronden met de hoogste landbouwkundige waarde (1000 punten/ha) en voor een klein gedeelte uit gronden met een iets mindere waarde (950 punten/ha). Op een andere plaats heeft hij een tweede perceel liggen met een duidelijk minder hoog opbrengstpotentieel (750 punten/ha). De vermenigvuldiging van de puntenwaarde van de waardezone met de oppervlakte in elke waardezone, levert de totale puntenwaarde op. Deze landbouwer brengt in totaal 2931,80 punten in.

Ten gevolge van de wijziging in het openbaar domein, kan er bijvoorbeeld maar 99,9 % van de punten terug toebedeeld worden aan de landbouwers en eigenaars. Deze landbouwer heeft dus een gereduceerde inbreng van 2928,87 punten ($2931,80 \times 99,9\%$).

Na de herverdeling (toedeling) heeft de landbouwer nog 1 perceel in eigendom en gebruik. Dit perceel is gelegd in twee waardezones.

perceelsnummer	waardezone	Oppervlakte/ waardezone	Totale waarde (punten)
1	975 punten/ha	2 ha 05 are 90 ca	2007,53 punten
	750 punten/ha	1 ha 15 are 05 ca	862,88 punten
Totaal			2870,40 punten

Het verschil (hier een tekort) tussen zijn toedeling nl. 2870,40 punten en zijn gereduceerde inbreng nl. 2928,87 punten bedraagt 58,47 punten. Als eigenaar ontvangt hij een vergoeding van 58,47 punten vermenigvuldigd met de opleg (prijs per punt). Als gebruiker ontvangt hij

geen vergoeding voor gebruiksverlies vermits het verschil tussen toedeling en gereduceerde inbreng minder dan 2 % bedraagt.

Vraag 2: Krijg ik bij de herverkaveling gronden van dezelfde kwaliteit terug toebedeeld?

In het antwoord van de eerste vraag, lees je dat het totaal aantal punten die een gebruiker of eigenaar heeft vóór de herverkaveling, binnen strikte marges terug wordt toebedeeld na de herverkaveling. De wet bepaalt ook dat de kavels op zodanige wijze moeten verdeeld worden tussen de gebruikers dat aan ieder van hen zoveel mogelijk gronden van dezelfde hoedanigheid, dezelfde oppervlakte en geschikt voor dezelfde teelten worden toegewezen. Bij de herverkaveling wordt er inderdaad op gelet dat iedere landbouwer ongeveer evenveel oppervlakte van vergelijkbare bodemkwaliteit heeft voor en na de herverkaveling. Op uitdrukkelijke vraag van belanghebbenden kan hiervan afgeweken worden. Zo gebeurt het dat landbouwers bij de herverkaveling een kleinere oppervlakte kwaliteitsvol akkerland verkiezen boven een grotere oppervlakte nat weiland.

Vraag 3: Hoeveel moet ik voor een ruilverkaveling betalen?

De volledige kostenafrekening van een ruilverkavelingsproject gebeurt een tweetal jaar na de herverkaveling. De kosten die doorgerekend worden, hebben enkel betrekking op de werken die in de ruilverkaveling uitgevoerd worden. Bijvoorbeeld voor de afpaling van de nieuwe percelen en de nieuwe akten die na de herverkaveling aan de belanghebbenden worden bezorgd, dient niets betaald te worden.

De gebruikers zullen geen kosten moeten betalen in de uitvoering van de ruilverkaveling. Het zijn immers de eigenaars die bijdragen in de kosten. Het grootste percentage van de kosten wordt echter gedragen door het Vlaams Gewest, Europa, de provincie en de gemeenten. Er wordt naar gestreefd dat de eigenaars enkel in de kavelinrichtingswerken moeten bijdragen en dat voor 40 % (de overige 60 % worden door het Vlaams Gewest betaald). Kavelinrichtingswerken zijn de werken die uitgevoerd worden om de nieuwe kavels bereikbaar of bewerkbaar te maken zoals: de aanleg van nieuwe perceelstoegangen of kavelgrachten en ook het opbreken en dempen van overbodige perceelstoegangen en kavelgrachten. Het volume aan kavelinrichtingswerken dat uitgevoerd wordt is o.a. afhankelijk van het terrein.

Bij deze kostenverdeling geldt het solidariteitsprincipe zodat het totale kostenpakket dat ten laste valt van de eigenaars, over alle nieuwe kavels uitgespreid wordt zodat elkeen bijdraagt in verhouding tot zijn toedeling en niet in verhouding tot de op zijn gronden uitgevoerde werken. Indien sommige kavels echter aanzienlijk meer of minder voordeel halen uit de ruilverkaveling, dan kan dit wel in aanmerking genomen worden bij de kostenverdeling.

Enkele voorbeelden van de kostprijs voor de eigenaars:

- ruilverkaveling Elingen: 121 euro per ha
- ruilverkaveling Bollebeek: 60 euro per ha
- ruilverkaveling Sint-Lievens-Houtem: raming van 70 euro per ha

Anderzijds gebeurt het dat in een ruilverkaveling overgegaan wordt tot een erfbeplantingsactie of tot het aanleggen van kleinschalige waterzuiveringen op landbouwbedrijven. Belanghebbenden kunnen hieraan dan op vrijwillige basis deelnemen en daarbij genieten van een ruime subsidiëring. In deze gevallen worden de resterende kosten dan wel aan de aanvrager aangerekend op basis van hetgeen bij hem werd uitgevoerd.

Vraag 4: hoeveel grond mag maximaal onttrokken worden aan de landbouwsector ten voordele van natuur/bos/groen?

Ook hier heeft de ruilverkavelingswet marges voorzien. In de wetgeving spreekt men over "maatregelen tot landinrichting" die een brede waaier aan werken omvatten zoals de aanleg van bossen, speelterreinen, rietvelden voor waterzuivering ... De gronden waar deze maatregelen worden uitgevoerd, worden op kosten van het Vlaamse Gewest overgedragen aan een openbaar bestuur zoals bijvoorbeeld de gemeente.

De wet voorziet **drie bovengrenzen** voor de oppervlakte en de puntenwaarde die voor deze gronden aangewend wordt:

- maximaal 2 % van de totale puntenwaarde van de ruilverkaveling kan voor maatregelen tot landinrichting worden aangewend;
- maximaal 2 % van de oppervlakte in agrarisch gebied (gewestplan) mag gebruikt worden voor maatregelen tot landinrichting;
- de oppervlakte opgenomen in de lijst van de vroegere kavels die niet werden aangewend voor een agrarische activiteit, mag evenmin overschreden worden.



Vraag 5: wanneer krijg ik inspraak in het ruilverkavelingsproject?

De wetgeving voorziet verschillende openbare onderzoeken. Op het einde van de voorbereidingsfase (fase van het onderzoek naar het nut) is er een openbaar onderzoek omtrent:

- het ruilverkavelingsplan,
- het milieu-effectenrapport,
- de blokgrans (kavelplan),
- en kostenraming.

Elk voorstel om de blokgrans te wijzigen maakt verder ook deel uit van een afzonderlijk openbaar onderzoek.

In de uitvoeringsfase van het project zijn er vooreerst openbare onderzoeken omtrent:

- de inbreng van de belanghebbenden
- de herverkaveling (voorstel van toedeling) van de belanghebbenden
- de kostenverdeling

Van elk van de bovenstaande onderzoeken worden alle eigenaars en gebruikers schriftelijk verwittigd. Telkens worden ook zitdagen georganiseerd waarop belanghebbenden bij medewerkers van de VLM terecht kunnen voor de nodige toelichting.

Daarnaast is er nog een openbaar onderzoek voor het wijzigen van het openbaar domein. Dit onderzoek kadert in de procedure die de gemeenten doorlopen bij het uitbrengen van hun advies.

Verder wordt er ook telkens een openbaar onderzoek georganiseerd wanneer de ruilverkaveling een stedenbouwkundige vergunning (bouwvergunning) moet aanvragen voor het uitvoeren van werken.

Alhoewel niet uitdrukkelijk in de ruilverkavelingswet voorzien, kunnen belanghebbenden steeds bij de VLM terecht voor het bekomen van inlichtingen of voor het doorgeven van alle gegevens betreffende de ruilverkaveling.

Colofon

Tekst en vormgeving: VLM, Regio West, Vestiging Gent
VU: Vlaamse Landmaatschappij, ir. Toon Denys,
gedeleg. bestuurder, Gulden Vlieslaan 72, 1060 Brussel
Februari 2014 - www.vlm.be

