



Vlaanderen
is open ruimte

NIEUWSBRIEF 4 - JUNI 2021

Ruilverkaveling Schelde-Leie

Eerste neerlegging Toedeling

U hebt deze aangetekende zending ontvangen omdat u eigenaar, gebruiker en/of vruchtgebruiker bent van percelen gelegen in het ruilverkavelingsproject Schelde-Leie. Het ruilverkavelingscomité heeft het voorstel klaar voor de herverkaveling van de nieuwe kavels, ook wel de “eerste neerlegging toedeling” genoemd. Wat er voor uw percelen is uitgewerkt, kunt u zien in de gepersonaliseerde formulieren die u hierbij vindt. Deze folder geeft extra informatie en biedt hulp bij het lezen van de formulieren.

INBRENG

Bodemexperts bepaalden de landbouwkundige bodemgeschiktheid van alle percelen in het ruilverkavelingsproject. Deze bodemgeschiktheid wordt uitgedrukt in ‘punten’. De combinatie van de kadastrale oppervlakte van een perceel met de bodemgeschiktheid levert de puntenwaarde van het betreffende perceel. Voor elke eigenaar en/of (vrucht)gebruiker worden de punten samengeteld tot de totale puntenwaarde van de gronden. Deze totale puntenwaarde per gebruik, eigendom en/of vruchtgebruik is de zogenaamde “inbreng”. In 2017 werd deze inbreng definitief vastgelegd.



TOEDELING - HERVERKAVELING

De nieuwe kavels zijn nu ingetekend: dit is de zogenaamde herverkaveling of toedeling.

Iedereen moet in principe evenveel 'punten' terugkrijgen als hij/zij ingebracht heeft, na reductie (zie verder). Het is mogelijk dat u na de herverkaveling een iets grotere oppervlakte terugkrijgt met gemiddeld minder punten per hectare. U kan ook een iets kleinere oppervlakte terugkrijgen, maar dan met een hogere puntenwaarde.

Bij deze eerste neerlegging van de herverkaveling kunnen eigenaars en gebruikers zien waar hun nieuwe kavels liggen, hoe groot ze zijn en welke vorm ze hebben. Het onderzoek is bedoeld om op basis van eventuele opmerkingen van eigenaars en gebruikers tot een verbeterde herverkaveling te komen.

REDUCTIECOËFFICIËNT

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 en gebruikers het metingsplan ontvangen.

In de loop van de uitvoering van het ruilverkavelingsproject wordt het openbaar domein geactualiseerd en aangepast. Er worden fietspaden en enkele nieuwe insteekwegen aangelegd.

Bovendien worden enkele gemeentewegen die nog in eigendom zijn van de aangelanden (maar niet bewerkt kunnen worden), door de ruilverkaveling toegevoegd aan het openbaar domein van de gemeenten. Ook de breedte van het openbaar domein van de wegen en waterlopen wordt geactualiseerd.

Daardoor vergroot het openbaar domein in het ruilverkavelingsgebied. Deze oppervlakte (en punten) kunnen niet worden toebedeeld aan de private eigenaars en gebruikers. De vermindering van de totale toe te delen oppervlakte (en punten) wordt verdeeld over alle eigenaars en gebruikers in het projectgebied.

De vermindering van punten wordt de reductie(coëfficiënt) genoemd. De reductie(coëfficiënt) van de ruilverkaveling Schelde-Leie is 0,99175. Dit wil zeggen dat de inbreng van alle eigenaars en gebruikers met circa 0,825 % wordt verminderd ten behoeve van het openbaar domein en de nieuwe afpalingen hiervan.

VERGOEDING VOOR GEBRUIKSVERLIES

De ruilverkavelingswet zegt dat de gronden zo moeten worden verdeeld dat elke gebruiker na ruilverkaveling ongeveer hetzelfde teeltplan kan opstellen als voorheen.

Wanneer een gebruiker meer toebedeeld krijgt dan zijn gereduceerde inbreng (overbedeling), hoeft hij niets te betalen.

Bij *onderbedeling* (minder punten toebedeeld dan gereduceerde inbreng) wordt de gebruiker vergoed bij een verlies van meer dan 2% onderbedeling ten opzichte van de gereduceerde inbreng. De vergoeding geldt dan wel voor het volledige puntenverlies. De vergoeding voor gebruiksverlies is door het ruilverkavelingscomité vastgesteld op € 6,75 per punt. Van de gebruiker is geen schriftelijke toestemming vereist bij onder- of overbedeling.

VERGOEDING ONDERBEDELING EN OPLEG OVERBEDELING EIGENDOM

Het is praktisch niet mogelijk om te zorgen dat elke eigenaar precies evenveel punten heeft voor als 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".

Eigenaars die onderbedeeld worden ten opzichte van de gereduceerde inbreng krijgen daarvoor een vergoeding = saldo ten bate.

Omgekeerd, eigenaars die overbedeeld worden, moeten een vergoeding betalen = saldo ten laste.

Deze vergoeding bedraagt € 76,25 per punt en is berekend op basis van recente verkopen van landbouwgrond in de regio. Als de over- of onderbedeling meer dan 5% van de gereduceerde inbreng bedraagt, is er een schriftelijke toestemming van de eigenaars vereist.

VERGOEDING VOOR MEER- EN MINDERWAARDEN EIGENDOM

Een aantal percelen bevat een meerwaarde (bv. bomen, waterputten) of een minderwaarde (bv. een elektriciteitspaal).

Eigenaars die een perceel met een meerwaarde krijgen, moeten een vergoeding voor deze meerwaarde betalen. Hetzelfde geldt voor eigenaars die een minderwaarde verliezen. Eigenaars die een perceel met een minderwaarde krijgen, ontvangen daarvoor een financiële vergoeding. Ook de eigenaars die een perceel met een meerwaarde verliezen, ontvangen een dergelijke vergoeding.

Minder- en meerwaarden worden dus steeds tussen de eigenaars (en dus niet tussen de gebruikers) verrekend. De VLM heeft een inventaris van deze minder- en meerwaarden opgemaakt. Als u merkt dat op uw documenten gegevens ontbreken of onjuist zijn, dan kan u dit meedelen.

VERGOEDING ERFDIENSTBAARHEID EIGENDOM

De herverkaveling streeft ernaar de nieuwe kavels zoveel mogelijk langs een openbare weg te leggen. Soms is dit niet mogelijk en moet toch nog een erfdienstbaarheid van uitweg worden beschreven. Nieuwe erfdienstbaarheden worden aan de eigenaars van de lijdende erven vergoed, bestaande (herbevestigde) niet.

Ook de erfdienstbaarheden gevestigd door nutsmaatschappijen zoals bijvoorbeeld Fluxys en Aquafin, worden beschreven en verrekend. Eigenaars die een perceel met een dergelijke erfdienstbaarheid krijgen, ontvangen een financiële vergoeding. Eigenaars die een perceel met één van deze erfdienstbaarheden verliezen, betalen de overeenkomstige vergoeding.

Het ruilverkavelingscomité heeft de vergoedingen voor de verschillende erfdienstbaarheden vastgesteld. Na ruilverkaveling gelden enkel die erfdienstbaarheden die in de ruilverkavelingsakte werden beschreven.

ONTVANGSTEN EN KOSTEN VAN DE RUIVERKAVELING

De saldi ten bate of ten laste die onderaan het formulier staan, worden niet onmiddellijk verrekend. Na het verlijden van de ruilverkavelingsakte zal een 'aanvullende ruilverkavelingsakte' worden opgesteld waarin alle opleggen, vergoedingen en de deelname in de kosten voor de inrichtingswerken worden geregeld. Het saldo wordt u uitbetaald of wordt opgevraagd net voor de aanvullende ruilverkavelingsakte. De meeste kosten voor het uitvoeren van de ruilverkavelingswerken worden gedragen door het Vlaams Gewest, de provincie en de gemeenten. Slechts een klein deel komt ten laste van de eigenaars.

AFSPRAAK MAKEN?

Scan de QR code
en plan je afspraak

NEERLEGGING HERVERKAVELING

Het onderzoek van het dossier “toedeling” start vanaf de verzending (postdatum) van de aangetekende brief aan de eigenaars, gebruikers en vruchtgebruikers en loopt 30 dagen.

Alle suggesties, verbeteringen, opmerkingen of bezwaren op het dossier kunnen worden ingediend gedurende de periode van het openbaar onderzoek:

- 1) Bij de voorzitter van het Ruilverkavelingscomité Schelde, p.a. Vlaamse Landmaatschappij, Virginie Lovelinggebouw, Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 75 - 9000 Gent.
- 2) Mondeling of schriftelijk bij de gemachtigde van de minister, bevoegd voor ruilverkaveling (de voorzitter van het ruilverkavelingscomité). U kan een afspraak maken met de voorzitter op dinsdag 22 juni en dinsdag 29 juni in zaal cc Nova te Nazareth (Steenweg 92, 9810 Nazareth) via het reservatieformulier.
- 3) Bij het College van Burgmeester en Schepenen van en te Nazareth, Dorp 1 - 9810 Nazareth

De verbeteringen, opmerkingen of bezwaren zullen dan door het ruilverkavelingscomité en de commissie van advies grondig worden onderzocht. Vervolgens zal de herverkaveling een tweede keer worden neergelegd. Als alles volgens plan verloopt, zullen de nieuwe percelen eind 2022 of eind 2023 in gebruik worden genomen. Maar voor het zover is, moet er nog heel veel gewikt en gewogen worden.

EXTRA INFORMATIE

Voor algemene informatie zoals het doel van het project en de stand van zaken verwijzen we u graag door naar de website van de VLM via deze link: <https://www.vlm.be/Schelde-Leie>

Administratieve wijzigingen zoals een adreswijziging kunt u doorsturen per mail naar carine.deruyck@vlm.be.

Is uw dossier niet meer actueel door verkoop, nalatenschap, schenking ... dan kunnen de bewijsstukken opgestuurd worden per mail naar carine.deruyck@vlm.be.



U kan een afspraak maken voor een persoonlijk gesprek met een VLM-medewerker of met de voorzitter van het ruilverkavelingscomité via een reservatieformulier:

- https://www.vlm.be/nl/projecten/vlm-projecten/Schelde-Leie/Onderzoek_toedeling
- of scan de QR code

Wie technische problemen heeft om een afspraak te maken via het reservatieformulier, kan ons telefonisch bereiken op 09 244 85 00 tussen 9u en 12u. We zoeken samen naar een geschikte oplossing.

Het volledig dossier van de neerlegging ligt ook ter inzage in het gemeentehuis van Nazareth. Omwille van de privacy kan u uiteraard enkel uw persoonlijk dossier inkijken. Door de COVID-maatregelen is het noodzakelijk om een afspraak te maken met het gemeentebestuur Nazareth per telefoon op het nummer 09 396 46 40.

VOORBEELD FORMULIER EIGENDOM

UITLEG BIJ HET FORMULIER EIGENDOM

RUILVERKADELING SCHELDE-LEIE nr: 2058
Dossier Artikel 34 - TOEDELING **EIGENDOM 1111** Onderzoek
 Te vermelden in elke correspondentie: 2058/1111 Blad 1

Eigendom **Eigendomsnummer**

GER	Naam en voornaam van de belanghebbende Adres
M G G	PEETERS, JAN VELDSTRAAT 1 9800 DEINZE PEETERS, PIET PEETERS, AN

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

Kavel- nummer V.L.M.	Waar- de- zone	Waarde per hectare	Oppervlakte per Waardezone en TOTAAL ha. a. ca	Waarde per Waardezone en TOTAAL
090209	5	900	1.53.29	1.379,6100
	13	400	9.87	39,4800
			1.63.16	1.419,0900
TOTALEN =			1.63.16	1.419,0900

GEbruik: /0210
 LANDBOUWER GEERT
 BOERDERIJSTRAAT 1 9800 DEINZE

TOTALEN EIGENDOM = 1.63.16 1.419,0900

SAMENVATTING:

Waarde zone	Waarde hectare	Opp. zone ha. a.ca	Waarde per Waardezone
5	900	1.53.29	1.379,6100
13	400	9.87	39,4800

SAMENVATTING EIGENDOM:

Oppervlakte inbreng =	1 ha 40 a 50 ca	Waarde toedeling =	1419,0900
Waarde inbreng =	1206,6000	Waardeverschil =	222,4477
Reductiecoëfficiënt =	0,99174728	Bedrag waardeëenheid =	€ 76,25
Gereduceerde inbreng =	1196,6423		
Opleg ten laste van de eigendom	€ 76,25 X	222,4477 =	€ 16.961,64
Saldo meer- en minwaarde van de eigendom =			€ 0,00

Naam, adres eigenaar + adres van alle mede-eigenaars

Nummer nieuwe kavel U vindt dit nummer op de bijgevoegde kaarten.

Waardezone 5 heeft 900 punten per ha.

Oppervlakte van deze kavel in waardezone 5

Uw kavel ligt in 2 verschillende waardezones.

Puntenwaarde van de kavel

Totale oppervlakte van de nieuwe kavels

Som van de punten van de nieuwe kavels

Gebruiksnummer en naam van de gebruiker van bovenstaande kavels

Som van al uw kavels in verschillende waardezones

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

De naam en gegevens zijn fictief.

VOORBEELD FORMULIER GEBRUIK

UITLEG BIJ HET FORMULIER GEBRUIK

RUILVERKAVELING SCHELDE-LEIE nr: 2058
Dossier Artikel 34 - TOEDELING **GEBRUIK L1111** **Onderzoek**
 Te vermelden in elke correspondentie : 2058/L1111 **Blad 1**

Gebruik **Gebruiksnummer**

GER	Naam en voornaam van de belanghebbende Adres
M	LANDBOUWER WILLY BOERDERIJSTRAAT 8 9800 DEINZE

GER = Gerechtigde in het gebruik; M = MAN, V = VROUW, G = GEMEENSCHAP, R = RECHTSPERSOON

Kavelnummer V.L.M.	Waardezone	Waarde per hectare	Oppervlakte per Waardezone en TOTAAL ha. a. ca	Waarde per Waardezone en TOTAAL
070304	5	900	1.03.79	934,1100
			1.03.79	934,1100
EIGENDOM : 4700 DENEFF ANTOON			Totale = 1.03.79	934,1100
070314	3	950	1.24.36	1.181,4200
	5	900	77.11	693,9900
	8	800	40.58	324,6400
			2.42.05	2.200,0500
070315	5	900	27.99	251,9100
			27.99	251,9100
EIGENDOM : 5000 DENEFF ERIC			Totale = 2.70.04	2.451,9600
TOTALEN GEBRUIK =			3.73.83	3.386,0700

Samenvatting

Waarde zone	Waarde hectare	Opp. zone ha. a.ca	Waarde per Waardezone
3	950	1.24.36	1.181,4200
8	800	40.58	324,6400

Waarde zone	Waarde hectare	Opp. zone ha. a.ca	Waarde per Waardezone
5	900	2.08.89	1.880,0100

Samenvatting gebruik:

Oppervlakte inbreng =	3 ha 82 a 90 ca	Waarde toedeling =	3386,0700
Waarde inbreng =	3503,1100	Waardeverschil =	-88,1298
Reductiecoëfficiënt =	0,99174728	Bedrag waardeëenheid =	€ 6,75
Gereduceerde inbreng =	3474,1998		
Gebruiksverlies ten bate van gebruik:	€ 6,75 X 88,1298 =		€ 594,88

Naam en adres van de gebruiker

Nummer nieuwe kavel
U vindt dit nummer op de bijgevoegde kaarten.

Waardezone 5 heeft 900 punten per ha.

Oppervlakte van deze kavel in waardezone 5

Puntenwaarde van de kavel

Totale oppervlakte van de nieuwe kavels

Som van de punten van de nieuwe kavels

Eigendomsnummer en naam van de eigenaar van bovenstaande kavels

Som van al uw kavels in verschillende waardezones

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

De naam en gegevens zijn fictief.