



Vlaanderen  
is open ruimte

NIEUWE  
KAVELS  
DEFINITIEF!

NIEUWSBRIEF - APRIL 2025

# Ruilverkaveling Schelde-Leie

## Definitieve neerlegging toedeling = nieuwe kavels definitief!

U hebt deze aangetekende zending ontvangen omdat u eigenaar, gebruiker en/of vruchtgebruiker bent van percelen gelegen in het ruilverkavelingsproject Schelde-Leie. In juni 2021 kon u het voorstel van de nieuwe kavels inkijken. Alle voorgestelde verbeteringen, opmerkingen of bezwaren werden door de Vlaamse Landmaatschappij, de commissie van advies en het ruilverkavelingscomité grondig onderzocht. Alle vragen werden in overweging genomen en werden - na beraadslaging - al dan niet in het definitieve plan verwerkt. Nu wordt het aangepast herverkavelingsplan 'neergelegd'. Dit plan is definitief. U kan het plan komen inkijken en er uitleg over vragen, maar het plan wordt niet meer gewijzigd.

Indien u niet akkoord gaat, kan u volgende zaken 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.

De officiële ingebruikname van de nieuwe percelen, ook 'verlanding' genoemd, is gepland op 25 december 2025. Het staat u vrij om met andere gebruikers afspraken te maken om uw nieuwe percelen vroeger in gebruik te nemen.

De landmeters van de Vlaamse Landmaatschappij zullen de percelen op het terrein afbakenen met paaltjes.

Volgens de huidige planning wordt de ruilverkavelingsakte eind juni 2025 ondertekend en verleden.



## ZITDAGEN HERVERKAVELING

De VLM organiseert zitdagen om persoonlijk, na afspraak, met u de herverkaveling te bespreken:

CC De Brouwerij, Stationsstraat 3, Nazareth-De Pinte  
15, 16, 22, 23, 29, 30 april en 6 en 7 mei 2025 van 9 tot 12 uur en van 13 tot 16 uur

## 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 de definitieve neerlegging van de herverkaveling kunnen eigenaars en gebruikers zien waar hun nieuwe percelen zullen liggen, hoe groot ze zijn, welke vorm ze hebben en hoe ze bereikbaar zijn.

## 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 0,99067. Dit wil zeggen dat de inbreng van alle eigenaars en gebruikers met circa 0,933% wordt vermindert 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.

Voorbeeld: perceel van 1 ha van 1000 punten = € 76.250  
perceel van 1 ha van 860 punten = € 65.575  
perceel van 1 ha van 700 punten = € 53.375

## VERGOEDING VOOR MEER- EN MINDERWAARDEN EIGENDOM

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

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.

## 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 erfdiensbaardheid van uitweg beschreven worden. Nieuwe erfdiensbaardheden worden aan de eigenaars van de lijdende erven vergoed, bestaande (herbevestigde) niet.

Ook de erfdiensbaardheden gevestigd door nutsmaatschappijen en overheden zoals bijvoorbeeld Fluxys en het Ministerie van Landsverdediging, worden beschreven en verrekend. Eigenaars die een perceel met een dergelijke erfdiensbaardheid krijgen, ontvangen een financiële vergoeding. Eigenaars die een perceel met één van deze erfdiensbaardheden verliezen, betalen de overeenkomstige vergoeding.

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

## KAVELINRICHTINGSWERKEN

Bij het verschijnen van deze brochure zullen de kavels nog niet ingericht zijn. Het ruilverkavelingscomité heeft een omgevingsvergunning aangevraagd om een aantal wegen in cultuur te brengen, afrasteringen en schuilhokken af te breken of te verplaatsen, grachten te graven, perceelsovergangen aan te leggen, bomen en struiken te planten en allerhande (opruimings)werken uit te voeren. Na aanvang van de werken zal u uw vragen over de inrichting van uw percelen kunnen stellen op een nog nader te bepalen plaats en tijdstip.

## 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 ruil-

## AFSPRAAK MAKEN?

Scan de QR code  
en plan uw afspraak

verkavelingswerken worden gedragen door het Vlaams Gewest, de provincie en de gemeenten. Slechts een klein deel komt ten laste van de eigenaars.

### RUILVERKAVELINGSAKTE EN VERLANDING

In juni 2025 wordt de ruilverkavelingsakte ondertekend. In 2026 zal u per post een uittreksel uit deze ruilverkavelingsakte over uw eigendom en gebruik ontvangen. Dit uittreksel is uw nieuwe 'eigendomstitel' die vorige akten vervangt.

De officiële ingebruikname van de nieuwe percelen is gepland op 25 december 2025. Het staat u vrij om met andere gebruikers afspraken te maken om de percelen vroeger in gebruik te nemen.

### EXTRA INFORMATIE

Voor algemene informatie zoals bijvoorbeeld 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 [elke.vanlancker@vlm.be](mailto:elke.vanlancker@vlm.be).

Is uw dossier niet meer actueel door verkoop, nalatenschap, schenking ... stuur dan de bewijsstukken per mail naar [elke.vanlancker@vlm.be](mailto:elke.vanlancker@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/Stand\\_van\\_zaken](https://www.vlm.be/nl/projecten/vlm-projecten/Schelde-Leie/Stand_van_zaken)

- of scan de QR code

Kunt u het reservatieformulier niet gebruiken, bel dan tussen 9 en 12 uur op werkdagen naar 09 244 85 00 om een afspraak te maken.

Het volledige dossier van de neerlegging ligt ook ter inzage in het gemeentehuis van Nazareth-De Pinte. Omwille van de privacy kan u uiteraard enkel uw persoonlijk dossier inkijken. U kan de neergelegde documenten op dinsdag, donderdag en vrijdag tussen 9 en 12 uur en tussen 14 en 16 uur inkijken op het gemeentehuis van Nazareth-De Pinte (Dorp 1, 9810 Nazareth-De Pinte).

Mocht u nog bijkomende vragen hebben, aarzel dan niet om contact op te nemen met ons.

Met vragen over het ruilverkavelingsproject kunt u terecht bij:

Projectleider: ir. Leen Van Nieuwerburgh, [leen.vannieuwerburgh@vlm.be](mailto:leen.vannieuwerburgh@vlm.be)

Herverkavelaar: Pascal Van Nieuwenhuyse, [pascal.vannieuwenhuyse@vlm.be](mailto:pascal.vannieuwenhuyse@vlm.be)

Leidend ambtenaar werken: Joeri Paesschierssens, [joeri.paesschierssens@vlm.be](mailto:joeri.paesschierssens@vlm.be)

Leidend ambtenaar fietspaden: Matthias De Backer, [matthias.debacker@vlm.be](mailto:matthias.debacker@vlm.be)

Communicatieverantwoordelijke: Els Seghers, [els.seghers@vlm.be](mailto:els.seghers@vlm.be)

Vlaamse Landmaatschappij, Regio West, Vestiging Gent, Virginie Lovelinggebouw

Maria Hendrikaplein 70 bus 75, 9000 Gent

Tel. 09 244 85 00 - [www.vlm.be](http://www.vlm.be)

Uw persoonsgegevens worden door de Vlaamse Landmaatschappij enkel gebruikt voor de praktische organisatie van de zitdagen voor de ruilverkaveling Schelde-Leie in de periode april - mei 2025. Na de zitdagen zal de Vlaamse Landmaatschappij onmiddellijk uw persoonsgegevens wissen.

Als u vragen hebt over de manier waarop we uw gegevens verwerken en de manier waarop u uw rechten kunt uitoefenen, kunt u contact opnemen met de functionaris voor gegevensbescherming van de VLM door te mailen naar [FG-VLM@vlm.be](mailto:FG-VLM@vlm.be).

# VOORBEELD FORMULIER EIGENDOM

## UITLEG BIJ HET FORMULIER EIGENDOM

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

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

GER	Naam en voornaam van de belanghebbende Adres
M	PEETERS, JAN VELDSTRAAT 1 9800 DEINZE
R	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
060109	2	975	38.93	379,5675
	5	900	1.24.75	1.122,7500
	6	875	30.63	268,0125
	9	750	10.09	75,6750
	10	650	35.03	227,6950
TOTAAL			2.39.43	2.073,7000

**GEbruIK :** /0640  
 LANDBOUWER GEERT  
 BOERDERIJSTRAAT 1 9800 DEINZE

**TOTALEN EIGENDOM =** 2.39.43 2.073,7000

**SAMENVATTING:**

Waarde zone	Waarde hectare	Opp. zone ha. a.ca	Waarde per Waardezone
2	975	38.93	379,5675
6	875	30.63	268,0125
10	650	35.03	227,6950

Waarde zone	Waarde hectare	Opp. zone ha. a.ca	Waarde per Waardezone
5	900	1.24.75	1.122,7500
9	750	10.09	75,6750

**SAMENVATTING EIGENDOM:**

Oppervlakte inbreng =	2 ha 40 a 55 ca	Waarde toedeling =	2073,7000
Waarde inbreng =	2086,5250	Waardeverschil =	6,6249
Reductiecoëfficiënt =	0,99067835	Bedrag waardeëenheid =	€ 76,25
Gereduceerde inbreng =	2067,0751		
Opleg ten laste van de eigendom	€ 76,25 X	6,6249 =	€ 505,14
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 2 heeft 975 punten per ha.

Oppervlakte van deze kavel in waardezone 2

Uw kavel ligt in 5 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 Vastgesteld

Te vermelden in elke correspondentie : 2058/L1111 Blad 1

**GEBRUIK L1111**

**Gebruik**      **Gebruiksnummer**

G E R		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

	Kavel- nummer V.L.M.	Waar- de- zone	Waarde per hectare	Oppervlakte per	Waarde per
				Waardezone en	Waardezone en
				TOTAAL	TOTAAL
				ha. a. ca	
	090101	4	925	76.91	711,4175
		13	400	1	0,0400
				76.92	711,4575
<b>EIGENDOM :</b> 11530			<b>Totale =</b>	76.92	711,4575
<b>DENEEF ANTOON</b>					
<b>TOTALEN GEBRUIK =</b>				76.92	711,4575

**Samenvatting**

Waarde zone	Waarde hectare	Opp. zone ha. a.ca	Waarde per Waardezone
4	925	76.91	711,4175

Waarde zone	Waarde hectare	Opp. zone ha. a.ca	Waarde per Waardezone
13	400	1	0,0400

**Samenvatting gebruik:**

Oppervlakte inbreng =	81 a 30 ca	Waarde toedeling =	711,4575
Waarde inbreng =	752,0250	Waardeverschil =	-33,5574
Reductiecoëfficiënt =	0,99067835	Bedrag waardeëenheid =	€ 6,75
Gereduceerde inbreng =	745,0149		
<b>Gebruiksverlies ten bate van gebruik:</b>	<b>€ 6,75 X</b>	<b>33,5574 =</b>	<b>€ 226,51</b>

**Naam en adres van de gebruiker**

**Numer nieuwe kavel**  
U vindt dit nummer op de  
bijgevoegde kaarten.

**Waardezone 4 heeft 925 punten**  
per ha.

**Oppervlakte van deze kavel in**  
waardezone 4

**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.