

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 227

van **KATIA SEGERS**

datum: 25 januari 2019

aan **JOKE SCHAUVLIEGE**

VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN LANDBOUW

Geplande ruilverkaveling Gooik - Procedure en draagvlak

De plannen voor een eventuele ruilverkaveling in de Vlaams-Brabantse gemeente Gooik kennen een lange voorgeschiedenis:

- Op 5 maart 2007 vroeg het toenmalige gemeentebestuur, op initiatief van 24 landbouwers uit de Landbouwraad van Gooik, aan de Vlaamse overheid om te onderzoeken of in Gooik een ruilverkaveling opportuun zou zijn.
- Het ministerieel besluit van 13 mei 2008 gaf de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) de opdracht het 'nut van een ruilverkaveling' te onderzoeken op een deel van het grondgebied van Gooik. Dit onderzoek behelst het voorstellen van een ruilverkavelingsblok en het opstellen van een ontwerp-ruilverkavelingsplan. Tussen 2008 en 2012 maakte de VLM deze inventarisatie over de verschillende aspecten.
- Bij ministerieel besluit van 10 mei 2010 werd ook de coördinatiecommissie opgericht. De coördinatiecommissie verstrekt advies over de vaststelling van het ruilverkavelingsblok en over het ontwerp-ruilverkavelingsplan. Op 2 april 2014 verleende de coördinatiecommissie een gunstig advies aan dit ontwerp-ruilverkavelingsplan Gooik en aan het voorstel van blokgrens.
- Op 17 juli 2015 keurde de minister bevoegd voor ruilverkaveling de plannen van de ruilverkaveling Gooik voorlopig goed en gaf ze opdracht om een milieueffectrapport op te maken (plan-MER RVK Gooik).
- Op 4 november 2016 werd het plan-MER goedgekeurd door de dienst MER.
- In haar zitting van 23 augustus 2018 stelde de coördinatiecommissie van de ruilverkaveling Gooik haar voorlopige eindadvies op over het ontwerp-ruilverkavelingsplan, -rapport en het bijgewerkte ontwerp-kavelplan (nieuwe blokgrens). Op basis hiervan kan de minister beslissen om het openbaar onderzoek te organiseren over deze stukken.
- Het openbaar onderzoek over het ruilverkavelingsplan liep in november 2018. Pas op dit moment krijgen alle inwoners van Gooik meer uitgebreide informatie.
- Na het openbaar onderzoek zal de coördinatiecommissie de bezwaren behandelen en desgevallend het ontwerp-ruilverkavelingsplan aanpassen, waarna ze een eindadvies formuleert voor de minister en eventueel een aanvullend openbaar onderzoek vraagt aangaande blokgrenswijziging (artikel 8 wet op de ruilverkaveling).

De beoogde ruilverkaveling beslaat nagenoeg heel het grondgebied van Gooik en is de grootste ruilverkaveling ooit in Vlaanderen. Sinds de beginfase is er duidelijk verzet tegen de ruilverkaveling, met name van verschillende adviesraden en bewegingen in

Gooik. Het kwam dan ook niet als een verrassing dat bij het openbaar onderzoek massaal bezwaarschriften werden ingediend.

Graag kreeg ik van de minister - voor zij overgaat tot een eventuele beslissing van nuttigverklaring van de ruilverkaveling Gooik - antwoord op de volgende vragen.

1. a) Uit de begeleidende nota bij het ontwerp van het ruilverkavelingsplan blijkt dat slechts 45,6% positief staat tegenover de ruilverkaveling.
Wie zijn deze 45,6%? Alleen landbouwers en/of pachters?
- b) Er zijn ongeveer 2483 eigenaars en gebruikers in het ruilverkavelingsblok.
Werden al deze eigenaars bevraagd? Er gaan stemmen op dat dit niet het geval zou geweest zijn. Klopt dit? Zo ja, waarom werden niet alle eigenaars en/of gebruikers bevraagd?
- c) De 24 aanvragende belanghebbenden vertegenwoordigen minder dan 1% van de eigenaars.
Wat is het aandeel van eigenaars die geen landbouwer zijn in hoofdberoep, zowel binnen deze groep belanghebbenden als in totaal?
- d) Op basis van deze cijfers, hoe schat de minister het draagvlak voor het ruilverkavelingsplan bij de bevolking in?
2. Er liggen ongeveer 7500 percelen in het ruilverkavelingsblok.
Hoeveel percelen blijven er na herverkaveling?
3. Wat betreft de waardebepaling van de betrokken gronden, worden er klassen bepaald van 1 tot 12. Klasse 1 staat voor beste landbouwgrond aan 1000 punten per ha, klasse 12 voor 100 punten per ha. De waardebepaling is uitsluitend gebaseerd op 'de landbouwwaarde'. Elementen als gunstige ligging, natuurwaarden, gelegenheidswaarde enz. worden niet in rekening gebracht. Zo kan een gunstig gelegen grond vandaag 50.000 euro/ha waard zijn. Als 'goede landbouwgrond' krijgt hij maar 600 punten, wat betekent dat deze grond maar voor een waarde van 25.000 euro/ha ingebracht wordt en bijgevolg 50% van zijn venale waarde verliest.
 - a) Waarom wordt alleen rekening gehouden met de landbouwkundige waarde en niet met de ligging zoals een uitgeruste weg, natuurwaarden, enz....?
 - b) Worden negatieve milieuwaarden zoals een te hoog fosfaat- en nitraatgehalte in rekening gebracht als waardevermindering? Zo ja, is het mogelijk dit toe te lichten? Zo neen, waarom niet?
4. De waarde van de grond is gebaseerd op de bodemkaart en bepaald door VLM-experts. Over deze procedure heb ik volgende specifieke vragen.
 - a) Gebeurt dit op perceelniveau?
 - b) Welke waarnemingen vinden er plaats?
 - c) Gebeurt er een grondanalyse op perceelniveau door de Bodemkundige dienst van België?
 - d) Wordt de grondeigenaar betrokken bij dit onderzoek ter plaatse en zo neen, waarom niet?
 - e) Hoe vaak gaat men hierbij ter plaatse op perceelniveau?
5. Welke beroepsmogelijkheden tegen de door de VLM geschatte waarde hebben kleine grondeigenaars? Kan dit enkel via gerechtelijke weg?
6. Waarom worden de kosten verrekend op alle grondeigenaars, van wie het overgrote deel tegen deze ruilverkaveling is? Zij worden tegen wil en dank op kosten gejaagd.

Waarom worden deze kosten niet uitsluitend verrekend op eigenaars die vragende partij zijn voor de ruilverkaveling? Dit kan toch door een eenvoudige bevraging.

7. Hoe ziet de verdere timing van dit project eruit? Wanneer plant de minister tot een beslissing te komen over de al dan niet nuttigverklaring van de ruilverkaveling Gooik?

ANTWOORD

op vraag nr. 227 van 25 januari 2019

van **KATIA SEGERS AAN JOKE SCHAUVLIEGE**

1. a) Dit betreft alleen landbouwers of pachters.

b) In 2013 werden de discussieplannen een eerste keer voorgesteld tijdens een infomarkt en enkele infoavonden. Deze inspraakronde leidde tot heel wat aanpassingen aan het ontwerpruilverkavelingsplan, waardoor privébelangen beter konden verzoend worden met het algemene belang.

Het officieel openbaar onderzoek over de ruilverkaveling Gooik liep van 8 november t.e.m. 7 december 2018. Alle belanghebbenden (eigenaars en gebruikers) werden via een aangetekend schrijven daarvan op de hoogte gebracht. Via algemene communicatie en een infomarkt werden de andere inwoners en omwonenden op de hoogte gebracht. Op de zittingen tijdens dit openbaar onderzoek kon iedereen langskomen om de plannen in te kijken en uitleg te vragen.

c) Van alle gronden binnen de huidige blokgrens (2.897 ha) is 82% (2372 ha) in landbouwgebruik bij 272 grote en kleine landbouwers (exclusief Natuurpunt). Binnen deze blokgrens bewerken de oorspronkelijke aanvragers (nu 25 bedrijven) samen 733 ha. Dat is 31% van de landbouwgrond.

Er zijn in het ruilverkavelingsgebied zo'n 2200 eigenaars en 272 landbouwers. Een deel van die landbouwers heeft de landbouw als hoofdkomen en een deel niet, maar dat onderscheid is voor de ruilverkaveling niet relevant. Ze worden op dezelfde manier behandeld en hebben gelijkwaardige noden en verwachtingen. Minstens 90% van de eigenaars is dus geen landbouwer in hoofdberoep. Die eigenaars zijn echter volwaardige belanghebbenden in het project en het doel van de herverkaveling is net ook om hun eigendommen te bundelen of te herschikken zodat ze beter ontsloten zijn om ook voor hen een meerwaarde te creëren. De ruilverkaveling beperkt zich bovendien niet tot maatregelen ten voordele van de landbouwsector, maar staat ook ten dienste van de bevordering van natuurwaarden, waterbeheersing, recreatie, trage wegen erfgoed, veilige mobiliteit,...

d) Volgende feiten kunnen aangehaald worden:

- Er kwamen 53 mondelinge en 213 schriftelijke bezwaren tijdens het openbaar onderzoek. Ondanks het hoge ambitieniveau van dit plan en de grote oppervlakte dat erdoor gedekt wordt, is het aantal individueel verschillende bezwaren relatief gezien niet hoger dan in andere ruilverkavelingsprojecten.
- Recent is n.a.v. het openbaar onderzoek een actiecomité tegen het project van deur tot deur gegaan. Dit leidde tot de indiening van 645 maal hetzelfde bezwaar (voor 458 verschillende adressen), waarvan 188 (voor 133 verschillende adressen) rechtstreeks betrokken zijn als belanghebbende eigenaars of gebruiker. Er werden 500 aanwezigen geteld op de infoavonden voorafgaand aan het openbaar onderzoek.
- Een ruilverkaveling is een lang proces. Het is belangrijk dat mensen op tijd mee in het project stappen, hun wensen kenbaar maken, zodat er rekening mee kan worden gehouden. Elke bezwarenronde dient immers om de wensen kenbaar te maken en het project waar mogelijk zoveel mogelijk bij te sturen of gelijkwaardige oplossingen te zoeken en waar het echt niet anders kan, financieel te compenseren. Het draagvlak groeit al doende, in de dialoog door de jaren heen.
- In 2003-2004 deed de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) een tevredenheidsonderzoek bij grondgebruikers na een ruilverkavelingsproject. Dit gebeurde via een persoonlijke enquête bij 71 landbouwers verdeeld over acht projecten (twee per provincie). Bijna alle landbouwers zijn te vinden voor het concept van ruilverkaveling. Globaal genomen is ongeveer twee derden van de landbouwers tevreden over de uitgevoerde

ruilverkaveling. Eén vijfde van de landbouwers is eerder ontevreden. De overige landbouwers zijn neutraal ten opzichte van het resultaat van het project.

2. Het aantal kadastrale percelen is administratief van belang, maar in de praktijk telt vooral het aantal gebruikspcelen of meer nog het aantal gebruikskavels. Eén bos, bestaande uit 5 kadastrale percelen, is eigenlijk 1 gebruikspcel voor die boseigenaar. Momenteel zijn er binnen het blok 2.143 geregistreerde landbouwpercelen (1 pcel = 1 teelt bij 1 boer). Als aanpalende percelen van eenzelfde landbouwer samengevoegd worden tot één kavel, dan telt het huidige landbouwareaal nog 1.750 kavels, met een gemiddelde kaveloppervlakte van 1,35 ha. Dit is laag in vergelijking met andere belangrijke landbouwstreken. Het Pajottenland is een van de belangrijkste landbouwgebieden van Vlaanderen (hoge concentratie landbouwgebruik versus niet-landbouwgebruik). Na de ruilverkaveling zal het aantal kadastrale percelen samenvallen met het aantal gebruikspcelen (1 eigenaar met 1 gebruiker). De mate van kavelvergroting is in dit reliëfrijkgebied, dat doorsneden wordt door wegen, beken en taluds, sowieso beperkter dan in open kouterlandschappen in de leemstreek. Het realiseren van afstandsverkorting is des te belangrijker. Hoeveel eigendomspercelen er na herverkaveling zullen zijn, maakt deel uit van de herverkavelingsfase en is dus nog niet bekend.

3. a) De waardebepaling is volgens de ruilverkavelingswet bepaald. Het blijft een objectief gegeven. Afhankelijk van de bodemtypologie in een project kan het aantal klassen variëren. Over deze bodemclassificatie beslissen is een belangrijke verantwoordelijkheid van het ruilverkavelingscomité. Dit wordt opgericht na de nuttigverklaring van een ruilverkaveling. Bijkomend zal ook de hellingsgraad van het pcel een rol spelen bij de waardebepaling. Ten slotte worden ook eventuele min- en meerwaarden per pcel in rekening gebracht (bijv. de waarde van een bomenrij op een pcel).

Het ene pcel kan om diverse subjectieve en objectieve redenen voor de ene persoon een andere waarde hebben dan voor een andere. Subjectieve waarden meenemen is niet vanzelfsprekend.

Het ruilverkavelingscomité waakt erover dat de eigenaars economisch niet benadeeld worden in hun toedeling, tenzij dit om andere redenen hun uitdrukkelijke wens is. Het comité heeft de mogelijkheid om 'opties voor de herverkaveling' te nemen, waarbij richtlijnen meegegeven worden aan de herverkaveling om die gelijkwaardigheid te garanderen. Zo kan standard geopteerd worden om eigenaars die langs een uitgeruste weg liggen, opnieuw langs dezelfde of een andere uitgeruste weg te leggen, of wordt er niet geruild van de ene gewestplanbestemming naar de andere, tenzij akkoord van de eigenaar.

b) Over deze gegevens kan het ruilverkavelingscomité niet beschikken zonder toestemming van de landbouwer. Daarenboven zijn deze gegevens volgens de ruilverkavelingswetgeving niet nodig voor de herverkaveling. De bodemclassificatiekaart vormt de vaste basis voor de ruilwaarde. Snel wijzigende en subjectieve parameters worden hierin niet verwerkt.

4. a) Dit hangt af van het terrein: bij meer lokale variatie zijn meer boringen nodig. Afhankelijk van de grootte van het pcel en de homogeniteit van de omgeving kan het voorkomen dat er geen, 1 of verschillende boringen op een pcel gebeuren. Gemiddeld gebeuren er 0,5 tot 2 boringen per ha of per gebruikspcel.

b) Er wordt een grondboring uitgevoerd tot 1,20 m diep. Deze boring wordt ter plaatste geanalyseerd op textuur, vochtklasse en profielontwikkeling. Het resultaat van deze operatie wordt dan later door het ruilverkavelingscomité vertaald in waardenklassen.

c) Neen.

d) De bodemkartering is een zeer arbeidsintensieve studie, kan niet gebeuren bij alle weersomstandigheden en vraagt veel tijd om het hele projectgebied in kaart te brengen. Het onderzoek wordt op het terrein louter op basis van objectieve kenmerken van bodem

en omgeving gedaan. Om deze redenen worden de grondeigenaars ter plaatse niet betrokken.

Via een aangetekend schrijven verneemt iedere eigenaar en gebruiker bij de neerlegging van de inbreng (nadat de ruilverkaveling is nuttig verklaard) per kadastraal perceel de waardebeoordeling op basis van de bodemclassificatie. Iedere belanghebbende kan tijdens die neerlegging bezwaar indienen tegen de bodemclassificatie van de percelen. Deze bezwaren worden besproken door het ruilverkavelingscomité, dat zich laat adviseren door een commissie van advies. Indien nodig worden bijkomende terreinanalyses gedaan (eventueel met de eigenaar erbij) en kan het ruilverkavelingscomité beslissen de classificatie bijsturen waar nodig.

e) In principe gaan de bodemkarterers van de VLM 1 keer ter plaatse, tenzij meer bezoeken nodig zijn, zoals bij discussie of voor de behandeling van bezwaren in het kader van de neerlegging van de inbreng.

5. Iedere belanghebbende kan bezwaar indienen tijdens de neerlegging van de inbreng. Het ruilverkavelingscomité, bijgestaan door een commissie van advies, behandelt deze bezwaren. Wie na de definitieve neerlegging niet akkoord is met de beslissing van het ruilverkavelingscomité, moet zich volgens de ruilverkavelingswet wenden tot de vrederechter.

6. Met de ruilverkaveling wordt getracht alle eigenaars te verbeteren (naar vorm, ligging en toegang van de percelen). Elke eigenaar krijgt een opmetingsplan en grenspalen, zodat de perceelgrenzen duidelijk zijn. Het ruilverkavelingscomité kan beslissen de verdeling van de kosten voor de eigenaars niet alleen te doen volgens de oppervlakte die ze in het projectgebied hebben, maar ook volgens het uit de herverkaveling volgende voordeel. Wie dus veel oppervlakte in eigendom heeft en zich herverkavelingstechnisch veel verbetert, betaalt dan meer.

Slechts een klein deel van de totale kostprijs van de ruilverkaveling wordt verrekend op de eigenaars. Voor de laatste 30 projecten bedraagt dit gemiddeld 6%. Het grootste deel van de totale kost wordt gedragen door het Vlaamse Gewest (70%). Provincies en gemeenten nemen gemiddeld respectievelijk 4 en 20% voor hun rekening.

7. Het openbaar onderzoek is achter de rug. DE VLM behandelt momenteel de ingediende bezwaren en legt ze ter bespreking voor aan de coördinatiecommissie. Deze commissie zal advies uitbrengen over het nut van deze ruilverkaveling. Op basis van dit advies zal ik een beslissing nemen over het nut van de ruilverkaveling in onderzoek Gooik.