

# **Nadere regels voor de lijst der geldelijke regelingen Staphorst**

Nadere regels voor de schatting als bedoeld in artikel 68 van de Wet inrichting landelijk gebied (Wilg), voor het herverkavelingsblok Staphorst.

## **1. Inleiding**

Conform het gestelde in artikel 68 van de Wet inrichting landelijk gebied (hierna: Wilg) wijst de uitvoeringscommissie Staphorst schatters aan en geeft zij hen de opdracht om ten behoeve van de lijst der geldelijke regelingen, de waardeveranderingen en geldelijke verrekeningen vast te stellen.

Het gaat om:

- waardeveranderingen die zich als gevolg van landinrichting (het herverkavelingsproces) hebben voorgedaan voor de betrokken eigenaren;
- verrekenposten van de onroerende zaken die bepaald moeten worden.

De schatters nemen daarbij het bepaalde in Hoofdstuk 3 (art. 24 t/m 31) van het Besluit inrichting landelijk gebied (verder te noemen: Bilg) in acht. Het bepaalde in de artikelen 24 t/m 31 Bilg is in het navolgende nader uitgewerkt. Hiermee kunnen we komen tot een verdeling van de kosten via de waardeverandering (vermeerdering) die de landinrichting voor iedere eigenaar heeft gehad. Het gaat om kosten die ten laste komen van de gezamenlijke eigenaren. De bijdrage in de gezamenlijke kosten van iedere eigenaar wordt bepaald naar evenredigheid van wat elke eigenaar aan waardeverandering kan worden toegerekend.

Vervolgens wordt voor iedere eigenaar de specifiek voor zijn gronden (zowel inbreng als toedeling) gewaardeerde verrekenposten opgeteld en/of afgetrokken.

## **2. Begrippenkader**

Voor de hieronder gehanteerde begrippen wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 1 Wilg en artikel 1 Bilg.

## **3. Objectieve en subjectieve factoren**

De objectieve en subjectieve factoren, bedoeld in artikel 25 Bilg, worden met behulp van een puntensysteem gewaardeerd. Zowel de situatie vóór, als de situatie na landinrichting wordt gewaardeerd. Naarmate het voordeel groter is, wordt er een groter aantal punten toegekend. De bepaling van de waardeveranderingen als gevolg van landinrichting in de objectieve en subjectieve factoren geschiedt per eigendom (of per bedrijf) door vergelijking van de toegedeelde kavels met de ingebrachte kavels. Bij de beoordeling van de ingebrachte kavels wordt de invloed van al uitgevoerde landinrichtingswerken geëlimineerd.

De waardering ziet er als volgt uit:

### 3.1 De objectieve factoren

#### Nutbepaling voor onderdeel ontsluiting

De waardering voor zowel inbreng als toedeling in punten per hectare vindt als volgt plaats.

Tabel 1

Situering van de kavel -----> ..... Afstand van kavel tot dichtstbijzijnde openbare verharde weg in m1	Openbare <u>verharde</u> weg	Openbare <u>onverharde</u> weg	Niet openbare <u>verharde</u> weg	Niet openbare <u>onverharde</u> weg
0 tot 20 m	0	0	0	0
21 tot 200 m	Nvt	5	0	10
201 tot 400 m	Nvt	10	5	15
401 tot 600 m	Nvt	15	5	20
Groter dan of gelijk aan 601 m	Nvt	20	10	25

#### *Toelichting*

##### Situering van de kavel

Kavels aan de openbare verharde weg worden gewaardeerd op 0 punten per hectare.

Voor kavels die niet direct aan een openbare verharde weg liggen geldt het volgende:

de afstand van de kavel tot de openbare verharde weg wordt bepaald met behulp van afstandsbuffers 0-20 meter (zeer dicht bij de openbare weg), 21-200 meter, 201-400 meter, 401-600 meter en 601 meter en verder ten opzichte van de dichtstbijzijnde openbare verharde weg. Uitgangspunt hierbij is de werkelijk afgelegde route van de kavel tot de openbare verharde weg. Maatgevend voor de indeling van de kavel is de toegang van de kavel die het dichtst bij de openbare verharde weg ligt.

Maatgevend voor de berekening is de oppervlakte van de betreffende kavel.

De volgende situaties worden onderscheiden: kavel aan een openbare verharde weg, kavel aan een openbare onverharde weg, kavel aan de niet openbare verharde weg of kavel aan de niet openbare onverharde weg. De bovenstaande tabel wordt zowel voor de inbrengsituatie, als de toedeling situatie toegepast. Het verschil hiertussen wordt verrekend.

Indien zandwegen op kosten van de uitvoeringscommissie worden verhard, dan wordt voor de ontsluiting de inbrengsituatie (zonder verharding) vergeleken met de verbeterde toegedeelde situatie (met verharding).

### 3.2 De subjectieve factoren

De verkaveling betreft, overeenkomstig artikel 25 lid 3 Bilg, vorm, grootte, aantal kavels, afstand veldkavels tot de bedrijfskavel en mate van kavelconcentratie. De verkaveling wordt geschat in 5 klassen van 0 tot en met 40 punten per hectare met intervallen van 10 punten op de navolgende wijze:

Tabel 2

Klasse	mate van wijziging	waardering in hectare
0	Geen of nagenoeg geen wijziging in de verkavelingssituatie	0
1	Geringe verbetering: <ul style="list-style-type: none"><li>- Beperkte samenvoeging van de huis-, bedrijfskavel of kavel(s) op afstand, perceelvergroting of vormverbetering en/of</li><li>- Geen of weinig afstandsverkorting.</li></ul>	10
2	Matige verbetering: <ul style="list-style-type: none"><li>- Beperkte tot matige vergroting van de huis-, bedrijfskavel of kavel(s) op afstand, dan wel<ul style="list-style-type: none"><li>o Matige beperking van het aantal kavels en/of;</li><li>o Beperkte tot redelijke afstandsverkorting en/of;</li><li>o Matige vormverbetering;</li></ul></li></ul>	20
3	Sterke verbetering: <ul style="list-style-type: none"><li>- Matige tot sterke vergroting van de huis-, bedrijfskavel of kavel(s) op afstand, dan wel<ul style="list-style-type: none"><li>o Sterke beperking van het aantal kavels en/of;</li><li>o Overwegend flinke afstandsverkorting en/of;</li><li>o Duidelijke vormverbetering;</li></ul></li></ul>	30
4	Zeer sterke verbetering: <ul style="list-style-type: none"><li>- Sterke tot zeer sterke vergroting van de huis-, bedrijfskavel of kavel(s) op afstand, zijnde:<ul style="list-style-type: none"><li>o Algehele of nagenoeg algehele samenvoeging van de bedrijfskavel of kavel(s) op afstand.</li></ul></li></ul>	40

Bij deze classificatie vindt indeling van het gehele bedrijf in één klasse plaats. Bij de classificatie worden de pachtgronden gezien als onderdeel van het bedrijf. De toegedeelde oppervlakte in eigendom geldt als maatgevende omslagenheid. De classificatie wordt uitgevoerd door de schatters.

Voor de classificatie van de factor verkaveling zijn voor iedere klasse één of meerdere verkavelingsmodellen vastgesteld met de oude en nieuwe toestand als toets voorbeeld. Aan de hand van deze modellen worden de eigendommen of bedrijven ingedeeld.

#### **Nutbepaling bij afwijkende toedeling als gevolg van wens(en)**

In die gevallen waarin een afwijkende toedeling van één of meer kavels het gevolg is van uitgebrachte wens(en) wordt met betrekking tot die kavel(s) het doel gerealiseerd geacht.

#### *Toelichting*

De toedeling is gericht op het bevorderen van een doelmatig gebruik van de grond door de eigenaar/gebruiker. Als hieraan op verzoek van de eigenaar en/of derde een andere invulling wordt gegeven en de commissie daaraan voldoet, dan wordt die invulling in het kader van de nutsbepaling ook doelmatig geacht.

Door aan de wens van de eigenaar en/of derde met betrekking tot een of meer kavels van de eigenaar tegemoet te komen, wordt de gerealiseerde toedeling uitgelegd als een verbetering voor die eigenaar. De eigenaar draagt bij in de kosten van de landinrichting naar rato van het nut.

Voor de bepaling van het nut bij afwijkende toedeling als gevolg van wens(en) wordt gekeken naar de mate van samenvoeging, perceelsvergroting en/of afstandsverkorting die is gerealiseerd bij de derde (veelal de beoogde rechtsopvolger).

De verkaveling wordt geschat in vijf klassen van 0 tot en met 40 punten per hectare met intervallen van 10 punten. De classificatie wordt bepaald door de schatters.

De aanslag voor het nut bij afwijkende toedeling wordt opgelegd aan de eigenaar.

De toegevoegde oppervlakte wordt belast met nut op de navolgende wijze:

Tabel 3

Klasse	Gerealiseerde verbetering	Waardering per ha
0	Geen verbetering	0
1	Geringe verbetering: - Samenvoeging in kavel op afstand en/of; - Geen/nauwelijks afstandsverkorting en/of; - Beperkte vormverbetering.	10
2	Matige verbetering: - Samenvoeging in kavel op afstand en/of; - Matige tot redelijke afstandsverkorting en/of; - Matige vormverbetering.	20
3	Sterke verbetering: - Matige tot sterke vergroting van de huis-, bedrijfskavel of kavel(s) op afstand, dan wel - samenvoeging op korte afstand van de bedrijfsgebouwen en/of; - duidelijke vormverbetering.	30
4	Zeer sterke verbetering: - Zeer sterke vergroting van de huis-, bedrijfskavel of kavel(s) op afstand.	40

Voor de resterende toedeling wordt het nut van de verkaveling voor de eigenaar bepaald op de wijze die is omschreven in tabel 2 van alinea 3.2. De toegevoegde oppervlakte bij de derde blijft hierbij dus buiten beschouwing. Voor de derde heeft de afwijkende toedeling geen gevolgen voor de aanslag.

### **Afwijkende nutsbepaling voor natuurontwikkelingsgebieden**

Natuurontwikkelingsgebieden kunnen worden aangeslagen in de kosten van landinrichting. Met de realisering van concentratie van gronden kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan de invulling van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: de Ecologische hoofdstructuur (EHS)), natuurcompensatie en/of andere natuur. Tijdens de uitvoeringsfase van dit project is een bijdrage geleverd om het gewenste natuurdoel te realiseren. Voor de nutsbepaling wordt hier mitsdien de verbetering van de verkaveling van de gronden op de gewenste locatie toegepast middels onderstaande werkwijze.

Het gaat daarbij om gronden die aan de daarvoor in aanmerking komende organisaties en rechtspersonen zijn toegedeeld, al dan niet door tussenkomst van het Bureau Beheer Landbouwgronden / provincie Overijssel.

Als referentie dient de vastgestelde begrenzing van de nieuw te realiseren natuur. De oppervlakte grond binnen de vastgestelde begrenzing welke in eigendom is bij de terrein beherende organisatie, geeft de doelrealisatie weer en is bepalend voor de klasse-indeling.

Klasse-indeling: Klasse 4 aanhouden als optimaal resultaat = 90 - 100% doelrealisatie, Klasse 3 = 75 - 90% doelrealisatie, Klasse 2 = 25 - 75% doelrealisatie, Klasse 1 = 1 - 25% doelrealisatie, Klasse 0 bij geen verbetering.

Omslagenheid: De aanslag wordt berekend over de ter plaatse in het ruilplan toegevoegde oppervlakte. Reeds vóór de landinrichting binnen de begrenzing gelegen eigendommen van terrein beherende organisaties tellen wel mee bij de indeling in klasse maar niet in de berekening van het puntenaantal.

## 4. Verrekenposten

De verrekenposten, als bedoeld in artikel 68 lid 1 sub b Wilg en artikel 26 lid 2 Bilg, worden als volgt geschat en vervolgens verrekend tussen de betrokken oude, afgaande eigenaren en nieuwe, opkomende eigenaren, dan wel tussen de eigenaren en het herverkavelingsblok (gezamenlijke eigenaren).

De verrekenposten worden als volgt toegepast:

1. De waarde van gebouwen (opstallen), werken, beplantingen op basis van een door een deskundige vast te stellen bedrag (art. 68 lid 1 sub b onder 2<sup>o</sup> Wilg)

Waardebepaling vindt alleen plaats indien en voor zover de objecten van eigenaar veranderen als gevolg van het ruilplan en daarvoor tussen betrokken eigenaren geen regeling is getroffen.

2. De andere dan de agrarische waarde van gronden op basis van een door een deskundige vast te stellen bedrag (art. 68 lid 1 sub b onder 3<sup>o</sup> Wilg)

Waardebepaling vindt alleen plaats indien en voor zover de objecten van eigenaar veranderen als gevolg van het ruilplan en daarvoor tussen betrokken eigenaren geen regeling is getroffen.

3. Het verhaal van kosten in verband met een geval van verontreiniging als bedoeld in artikel 1 van de Wet bodembescherming.

Deze verrekenpost heeft betrekking op gronden waar verontreiniging in of op de bodem wordt geconstateerd als bedoeld in artikel 1 van de Wet bodemverontreiniging en er nog geen regeling is getroffen tussen afgaande en opkomende eigenaar.

De opkomende eigenaar zal dienen aan te tonen middels extern onderzoek dat de toegedeelde grond verontreinigd is en daardoor ernstige gebruiksbeperkingen kent. Uitzondering hierop wordt gemaakt voor gevallen waarin de uitvoeringscommissie over gegronde aanwijzingen beschikt dat er sprake is van een verontreiniging als bedoeld in eerder vermelde wetsbepaling. In dat geval geschiedt het extern onderzoek voor rekening en in opdracht van de uitvoeringscommissie.

Indien de opkomende eigenaar middels extern onderzoek heeft aangetoond dan wel aannemelijk heeft gemaakt dat er sprake is van verontreinigde grond in de zin van artikel 1 van de Wet bodemverontreiniging, dan komen de onderzoekskosten binnen grenzen van redelijkheid en billijkheid voor rekening van de uitvoeringscommissie.

4. Waardeverandering als bedoeld in de artikel 35 lid 2 en 3 van de Wilg op basis van een door een deskundige/schatters vast te stellen bedrag (art. 68 lid 1 sub b onder 1<sup>o</sup> Wilg).  
Waardevermeerdering, welke het gevolg is van handelingen waarvoor ontheffing is verleend (artikel 35 lid 3 van de Wilg) dient te worden vergoed aan de oude afgaande eigenaar.  
Waardevermindering als gevolg van handelingen waarvoor geen ontheffing is verleend dient te worden vergoed door de oude, afgaande eigenaar, aan opkomende eigenaar.
5. Waardeverandering als gevolg van de uitvoering van kavelwerken/inrichtingsmaatregelen in het kader van de landinrichting door, dan wel in opdracht van de uitvoeringscommissie, wordt verrekend op basis van een door een deskundige/schatters vast te stellen bedrag.

Dit betreft de waardeverandering van gronden ontstaan door wijziging van de profielopbouw van de grond, als gevolg van de uitvoering van kavelwerken/inrichtingsmaatregelen.

6. Schaduw- en wortelwerking in zeven klassen van €0,-, €4,-, €8,-, €12,-, €16,-, € 20,- en €24,- per strekkende meter perceelrand.

**Tabel 4 gemiddelde vergoeding**

<b>codering</b>	<b>aard beplanting</b>	<b>zsl/msl</b>	<b>Beplanting aan de</b>	<b>schadestrook schaduw en wortelwerking in m</b>	<b>bedrag per strekkende m<sup>1</sup> perceelsrand</b>
<b>A</b>	<b>bos+hob</b>	zsl	z-zijde	15	<b>€ 24,00</b>
<b>B</b>	idem	msl	z-zijde	10	<b>€ 16,00</b>
<b>C</b>	idem	zsl	zw-zijde en zo-zijde	12,5	<b>€ 20,00</b>
<b>D</b>	idem	msl	zw-zijde en zo-zijde	7,5	<b>€ 12,00</b>
<b>E</b>	idem	zsl	o+w zijde	10	<b>€ 16,00</b>
<b>F</b>	idem	msl	o+w zijde	5	<b>€ 8,00</b>
<b>G</b>	idem	zsl	no-zijde en nw-zijde	7,5	<b>€ 12,00</b>
<b>H</b>	idem	msl	no-zijde en nw-zijde	2,5	<b>€ 4,00</b>
<b>I</b>	idem	zsl	n-zijde	5	<b>€ 8,00</b>
<b>J</b>	idem	msl	n-zijde	0	<b>€ 0,00</b>
<b>K</b>	<b>lob</b>	zsl	z-zijde	10	<b>€ 16,00</b>
<b>L</b>	idem	msl	z-zijde	5	<b>€ 8,00</b>
<b>M</b>	idem	zsl	zw-zijde en zo-zijde	7,5	<b>€ 12,00</b>
<b>N</b>	idem	msl	zw-zijde en zo-zijde	2,5	<b>€ 4,00</b>
<b>O</b>	idem	zsl	o+w zijde	5	<b>€ 8,00</b>
<b>P</b>	idem	msl	o+w zijde	0	<b>€ 0,00</b>
<b>Q</b>	idem	zsl	n-zijde	0	<b>€ 0,00</b>
<b>R</b>	idem	msl	n-zijde	0	<b>€ 0,00</b>

Normen zijn inclusief kapitalisatie (factor 10).

Indien tussen de houtopstanden en de betreffende kavel een weg (niet zijnde een weg van breder dan 10 meter) is gelegen, wordt de wortel- en schaduwwerking met 50% verlaagd.

Verklaring afkortingen:

hob = hoogopgaande beplanting, eik, es, populier

lob = laagopgaande beplanting, houtwal, overige beplanting

zsl = zonder sloot

msl = met sloot tussen perceel en beplanting

*Toelichting*

Waar beplantingen zijn opgeruimd en niet meer aanwezig zijn, ontvangt de opkomende eigenaar geen vergoeding.

Nieuw aangebrachte beplanting wordt in beginsel geen vergoeding aan toegekend omdat de gevolgen in wortel- en schaduwwerking minimaal zijn.

7. Hoogspanningsmasten, waarvoor zakelijke rechten zijn gevestigd, hebben negatieve gevolgen voor de vermogenswaarde en gebruikswaarde van de grond. Het verrekenbedrag voor toe- of afname van het aantal masten per eigenaar als gevolg van uitruil van gronden is afgeleid uit gegevens van nutsbedrijven. Er komen 2 verschillende pootspreidingen voor: 3,5 bij 3,5 meter en 7 bij 7 meter, resulterend in verrekenbedragen van respectievelijk € 600,- en € 1.000,- per mast.
8.
  - De verrekening van bospercelen > 10 are en lijnvormige landschapselementen bestaande uit een houtopstand met een gemiddelde breedte van tenminste 3 meter, vindt plaats tegen de waarde van €10.000,- per ha.
  - Niet openbare wegen (niet zijnde kavelpad) worden verrekend tegen de waarde van €10.000,- per ha
  - Openbare wegen en waterlopen met een breedte van tenminste 3 meter worden verrekend tegen de waarde nihil (€ 0,- per ha).

De verrekenposten worden verrekend tussen afgaande en opkomende eigenaren (1,2,3,4,7,8), dan wel tussen eigenaren en herverkavelingsblok (5,6).

**Naast de in artikel 26 lid 2 van het Bilg vermelde verrekenposten, bestaan op grond van de Wilg nog de navolgende verrekenposten.**

- 9 Algehele vergoeding in geld
  - Een algehele vergoeding in geld (volledige schadeloosstelling) in plaats van toedeling van grond als bedoeld in art. 58 lid 1 Wilg voor onroerende zaken die zijn begrepen in de toewijzing voor natuur, landschap en openluchtrecreatie, dan wel voor andere voorzieningen van openbaar nut als bedoeld in art. 28 onderdeel a onder 2<sup>o</sup> en 3<sup>o</sup> Wilg.
  - Een algehele vergoeding in geld (volledige schadeloosstelling) in plaats van toedeling van grond als bedoeld in art. 58 lid 2 Wilg voor onroerende zaken met een zodanig geringe oppervlakte dat geen doelmatig en efficiënt te exploiteren kavel kan worden toegeedeeld.
- 10 Oppervlakte- en kwaliteitsverschillen tussen inbreng en toedeling worden verrekend. Verrekening van zowel het oppervlakte- als kwaliteitsverschil vindt plaats tegen de door de uitvoeringscommissie vastgestelde agrarische verkeerswaarde als bedoeld in art. 2 Bilg. Het te verrekenen oppervlakteverschil betreft zowel over- of onderbedeling als korting.
- 11 De afkoop van renten als bedoeld in artikel 60 lid 1 van de Wilg. Bovenstaande verrekenposten 9 t/m 11 worden verrekend tussen de betrokken eigenaren en het herverkavelingsblok (= gezamenlijke eigenaren).

## **5. Overige aspecten**

### **5.1 Tijdstip waardering**

Waardering van de objectieve en subjectieve factoren alsmede de verrekenposten vindt plaats op de wijze als bepaald in artikel 27 Bilg:

1. Bij de verrekenposten, die betrekking hebben op een ingeschreven recht alsmede de waardering van de objectieve en subjectieve factoren, wordt uitgegaan van de situatie op het in artikel 65, tweede lid, van de wet laatstbedoelde tijdstip (peildatum plan van toedeling).
2. Bij de waardering van verrekenposten, die verband houden met de cultuurtoestand van de grond, wordt uitgegaan van de situatie op het tijdstip van de kavelovergang.
3. Bij de waardering van de overige verrekenposten wordt, voor zover de hoogte van de verrekenpost niet is overeengekomen, uitgegaan van de situatie bij de terinzagelegging van het ontwerprijplan, bedoeld in artikel 64, derde lid, van de wet.

### **5.2 Puntwaarde (voorlopig/definitief)**

De waardeverandering van de objectieve en subjectieve factoren is bepaald met behulp van een puntensysteem. De waarde van een punt wordt omgerekend in een geldbedrag door het totaal van alle aan de gezamenlijke eigenaren toe te rekenen kosten, te delen door het totaal van de aan de eigenaren toekomende punten.

Deze puntwaarde moet bij het opmaken van de lijst der geldelijke regelingen als voorlopig worden gekwalificeerd, aangezien de definitieve puntwaarde eerst kan worden bepaald nadat de lijst der geldelijke regelingen vaststaat en de financiële gevolgen van de bezwarenbehandeling bekend zijn en in de kostenberekening kunnen worden meegenomen.

De definitieve puntwaarde zal door de uitvoeringscommissie worden vastgesteld nadat het laatste beroep tegen de lijst der geldelijke regelingen is afgehandeld. De hieruit voortvloeiende correctiefactor wordt door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Met behulp van deze definitieve puntwaarde (en de daaruit voortvloeiende correctiefactor) worden de voorlopige aanslagen voor wat betreft de basiskosten gecorrigeerd om daarmee het totaal van alle aanslagen in overeenstemming te brengen met alle ten laste van de gezamenlijke eigenaren komende kosten.

De Wilg voorziet in een procedure van bezwaar en beroep tegen het besluit tot vaststelling van de correctiefactor. Deze procedure geeft de mogelijkheid bezwaar te maken bij Gedeputeerde Staten indien de correctiefactor voor het herverkavelingsblok niet juist zou zijn vastgesteld.

### **5.3 Eigenaar**

Op grond van artikel 90 lid 4 Wilg worden de kosten van landinrichting middels de lijst der geldelijke regelingen omgeslagen over de eigenaren. Dit zijn de eigenaren op basis van het onherroepelijk geworden ruilplan. De lijst der geldelijke regelingen wordt opgemaakt voor iedere eigenaar per peildatum ruilplan (1 september 2013).

Zodra de lijst der geldelijke regelingen onherroepelijk is komen vast te staan ontvangen de hier bedoelde eigenaren een aanslag van Provincie Overijssel, zijnde de instantie die met de invordering is belast.

De hoofdeigenaar op de peildatum ruilplan is degene die verantwoordelijk is voor de betaling van de kosten van de landinrichting. De hoofdeigenaar, ook wel de kopman genoemd, is degene die in de kadastrale tenaamstelling als eerste is genoemd.

**Aldus vastgesteld door de uitvoeringscommissie Staphorst, in haar vergadering van 19 februari 2020 respectievelijk 15 september 2021.**

J.D. Alsema, voorzitter

P.F.M. Niens, secretaris