

Bijlage 2: Uitgangspunten herverkaveling voor de landinrichting Staphorst

Uitgangspunten herverkaveling, zoals vastgesteld door de Uitvoeringscommissie Staphorst, d.d. 24 april 2013

1. Inleiding

Krachtens het bepaalde in de Wet inrichting landelijk gebied (Wilg) en onder meer artikel 4 van het Besluit inrichting landelijk gebied, zijn onderstaande uitgangspunten vastgesteld op basis waarvan het ruilplan wordt ontworpen. Deze algemene uitgangspunten geven daarbij het beleid weer dat met betrekking tot de doeleinden, geformuleerd in het inrichtingsplan, wordt nagestreefd en de beperkingen die daarbij in acht dienen te worden genomen. Dit voor zover deze niet staan vermeld in voormeld Besluit inrichting landelijk gebied. Daarnaast wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met hetgeen op de wenszittingen naar voren wordt gebracht, alsmede met de door de Uitvoeringscommissie bepaalde bodemgeschiktheid per gebruiksbestemming en de daarbij behorende bodemgeschiktheidsklassenkaart.

Het ontwerp ruilplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. De voorbereiding van een besluit tot vaststelling van het ruilplan zal plaatsvinden met toepassing van Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb).

2. Uitgangspunten ruilplan

De uitgangspunten voor het ruilplan worden ontleend aan het inrichtingsplan Staphorst, vastgesteld door Gedeputeerde Staten bij besluit d.d. 2 april 2013 en aan planologische gegevens op bestemmingsplanniveau. In het inrichtingsplan, als bedoeld in artikel 17 Wilg, zijn onder meer de navolgende doelstellingen geformuleerd:

- **Landbouw:** het ontwikkelen en versterken van een duurzame landbouw en perspectievolle landbouw;
- **Watersysteem:** stroken grond vrijmaken voor het verduurzamen van het watersysteem;
- **Landschap en cultuurhistorie:** herstel en ontwikkeling landschap, conform Landschapsplan Staphorst, met specifieke aandacht voor het houtsingellandschap rondom Staphorst;
- **Recreatieve infrastructuur en verkeersveiligheid:** strook grond vrijmaken voor het realiseren van een vrijliggend fietspad langs de J.B. Kanlaan (1,4 ha) m.b.v. korting.

Daarnaast wordt in de uitgangspunten rekening gehouden met de in voorbereiding zijnde planwijziging, waarin een aanvullende opdracht om 64 ha. nieuwe natuur vrij te ruilen, wordt opgenomen. Deze natuur wordt gerealiseerd langs de Reest en in de Vledders en Leijer Hooilanden, conform de herijking van de Ecologische hoofdstructuur (EHS), zoals die vastgesteld zal worden door Provinciale Staten in juli 2013. Het betreft hier taakstelling BBL.

3. Uitgangspunten herverkaveling

Met inachtneming van het bepaalde in paragraaf 4 van het Besluit inrichting landelijk gebied en de geformuleerde doelstellingen als vermeld in 1.1, zijn onderstaande uitgangspunten voor de herverkaveling vastgesteld. Daarbij geldt als algemeen

beginsel dat het streven is gericht op het realiseren van de doelstellingen voor het gebied, met name het realiseren van een doelmatige bedrijfsstructuur voor de landbouw. Doelstellingen en uitgangspunten in het kader van het verduurzamen van het watersysteem en landschap en cultuurhistorie, die geen relatie hebben met het toedelingsproces en dus ook niet met het ruilplan, zijn hier niet aangegeven. Kortingselementen, zoals opgenomen in het inrichtingsplan en bijbehorende plankaart, zijn in het inrichtingsplan al in eigendom, beheer en onderhoud toegewezen aan een openbaar lichaam en maken mitsdien geen deel meer uit van het toedelingsproces en dus ook niet van het ruilplan. Deze elementen zijn daarom ook niet aangegeven. Een voorbeeld van deze kortingselementen is de realisatie van stroken langs waterlopen.

Landbouw:

- Concentratie van verspreid gelegen grondgebruik bij de bedrijfsgebouwen, waarbij het streven is een bedrijfskavel te realiseren van minimaal 60% van het totale bedrijfsoppervlak;
- Het streven is om kavels te concentreren, waarbij niet meer dan 2 veldkavels per bedrijf worden toegedeeld;
- Het streven is om veldkavels van minimaal 4 ha groot te realiseren;
- Het streven is om veldkavels op kortere afstand van bedrijfsgebouwen toe te delen dan waar ze worden ingebracht;
- Melkveebedrijven gaan voor op andere agrarische bedrijven bij concentratie van kavels bij de bedrijfskavel;
- Concentratie van kavels gaat voor afstandsverkorting;
- **Verbrede landbouw:** daar waar wensen voor verbrede bedrijfsactiviteiten gekoppeld zijn aan specifieke percelen c.q. locaties is het streven van de commissie om daarmee bij de toedeling rekening te houden;
- Voor de rechthebbenden waarvan de bedrijfsgebouwen buiten het herverkavelingsblok zijn gelegen, wordt een toedeling nagestreefd zo dicht mogelijk bij de plaats waar zij het blok binnenkomen;
- Het streven van de commissie is erop gericht om aan gezamenlijke wensen van meerdere eigenaren zwaarder gewicht toe te kennen dan aan een individueel ingediende wens, mits voldaan wordt aan de uitgangspunten en regelgeving.

Verduurzamen watersysteem:

Waterberging voor het stroomgebied van de Beentjesgraven (4,0 ha) zal worden gezocht in het zoekgebied Punthorst (ca. 30 ha). Dit zal via toedeling binnen de herverkaveling worden gerealiseerd.

Natuur:

Langs enkele plaatsen langs de Reest en aanvullend op de bestaande eigendommen van Landschap Overijssel zal 64 ha. worden vrijgemaakt voor de realisatie van nieuwe natuur.

4. Randvoorwaarden voor de toedeling

- Richtlijnen uit het Landschapsplan Staphorst zijn leidend bij het opmaken van het ruilplan:

- behouden en versterken van het landschap in combinatie met landbouwstructuurverbetering;
- specifieke aandacht voor het singellandschap rondom Staphorst;
- De archeologische waardenkaart is uitgangspunt bij het opstellen van het ruilplan;
- De waardevolle elementenkaart is uitgangspunt bij het opstellen van het ruilplan.

Onverminderd het bepaalde in de Wilg en het bepaalde in het Besluit inrichting landelijk gebied (artikelen 8 t/m 14), zijn voor het opmaken van het ruilplan nog de navolgende uitgangspunten geformuleerd:

- De Uitvoeringscommissie maakt gebruik van de bevoegdheid tot afwijken als beschreven in artikel 8, lid 3 van het Besluit inrichting landelijk gebied en komt tot de volgende afwijkingen van het bepaalde in artikel 8, lid 1 en lid 2:

Uitruikbaar als aangrenzende grond zijn:

- een waterloop met een gemiddelde breedte van minder dan 3 m;
- een lijnvormig landschapselement bestaande uit een houtopstand met een gemiddelde breedte van minder dan 3 m.
- Bij het opmaken van het ruilplan zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met bestaande elementen en/of topografisch vastliggende grenzen zoals reliëf, kavelgrensbeplantingen, sloten en steilranden. Enerzijds geschiedt dit ten behoud van landschappelijke, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden/elementen, anderzijds om de kosten van het kavelinrichtingswerk zoveel mogelijk te beperken.
- De kavels in de gearceerde gebieden op de plankaart van het inrichtingsplan worden alleen uitgeruild als de eigenaar/pachter dat zelf wenselijk vindt. Bij eventuele uitruil van deze gronden zijn de bepalingen conform de Wilg van toepassing. De grijs gearceerde gebieden worden in de gemeentelijke structuurvisie met een andere functie opgenomen dan landbouw. Door deze gebieden wél binnen de blokgrens op te nemen, maar met een specifieke aanduiding, wordt voor agrariërs met veldkavels in deze gebieden de mogelijkheid geboden om hun veldkavels in het wettelijke ruilproces mee te laten nemen. Voor anderen biedt de arcering de zekerheid dat er geen grondeigendommen ongewild naar een ander deel van het plangebied worden geruild.

5. Door de Uitvoeringscommissie genomen beslissingen met betrekking tot enkele wettelijke bepalingen

Door de Uitvoeringscommissie zijn beslissingen genomen met betrekking tot enkele wettelijke bepalingen, als bedoeld in de Wilg dan wel in het Besluit inrichting landelijk gebied.

• Artikel 35 Wilg

Bij het opmaken van het ruilplan zal rekening worden gehouden met de reeds door de Uitvoeringscommissie verleende en nog te verlenen ontheffingen.

• Artikel 52, lid 1 en 3 Wilg en artikel 19 Besluit inrichting landelijk gebied

Iedere eigenaar heeft aanspraak op het verkrijgen van een recht van dezelfde aard, hoedanigheid en gebruiksbestemming als door hem is ingebracht. Indien een eigenaar met betrekking tot een onroerende zaak een recht krijgt toegedeeld van een andere hoedanigheid of gebruiksbestemming als door hem is ingebracht, dan kan de betrokken eigenaar worden gecompenseerd in geval er sprake is van grond van een mindere kwaliteit. Van grond van een andere hoedanigheid of gebruiksbestemming is sprake indien er tussen inbreng en toedeling per saldo sprake is van een verschil (verslechtering) van meer dan 1 bodemgeschiktheidsklasse.

De compensatie ingeval van een lagere bodemgeschiktheidsklasse zal in principe plaatsvinden in grond. Hiervoor kan de navolgende formule worden gehanteerd: Het verschil in bodemgeschiktheid tussen gehele inbreng en gehele toedeling, uitgedrukt in punten, gedeeld door het gemiddelde aantal punten van de gehele toedeling.

Kwaliteitsverschil, voor zover niet gecompenseerd in grond, tussen inbreng en toedeling wordt bij de **lijst der geldelijke regelingen** verrekend, ongeacht de mate waarin dit kwaliteitsverschil bestaat.

• Artikel 53 lid 3 Wilg

De Uitvoeringscommissie zal bij het opmaken van het ruilplan uitsluitend rekening houden met de door haar geregistreerde en door de Grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomsten.

• Artikel 54, lid 1 Wilg

Pachtruil zal in het algemeen alleen na overeenstemming met de daarbij betrokkenen worden toegepast. Indien het belang van de landinrichting dit dringend vordert, kan pachtruil ook worden toegepast zonder overeenstemming met betrokkenen.

• Artikel 56, lid 1 Wilg en artikel 18 Besluit inrichting landelijk gebied

De korting als bedoeld in artikel 56 lid 1 (korting wegen en waterlopen en daarmee samenhangende voorzieningen) bedraagt 0,15%. De korting zal zoveel mogelijk in grond worden gecompenseerd.

• Artikel 58, lid 1 en artikel 56 lid 1 aanhef onderdeel c en d Wilg

Tot een door de Uitvoeringscommissie te bepalen tijdstip kunnen eigenaren en pachters verzoeken om algehele vergoeding in geld of compensatie in grond. De hoogte van de algehele vergoeding in geld zal worden bepaald aan de hand van een taxatierapport. De keuzemogelijkheid wordt gesloten per peildatum ruilplan, zijnde **1 september 2013**.

• Artikel 58 lid 2 Wilg en artikel 3 Besluit inrichting landelijk gebied

Wanneer de aan een eigenaar toe te delen oppervlakte kleiner is dan 10 are, de grond een agrarische bestemming heeft en de eigenaar geen redelijk belang heeft bij het verkrijgen van een dergelijke kavel, kan de Uitvoeringscommissie tot het tijdstip van ter inzage legging ontwerp ruilplan, bepalen dat betrokken eigenaar in plaats van toedeling in grond algehele vergoeding in geld zal ontvangen.

6. Toelichting bij de uitgangspunten

Uitgangspunten herverkaveling

De Uitvoeringscommissie houdt rekening met alle geregistreerde pachtcontracten. Bij de pachtcontracten aangegaan voor de wettelijke duur van 6 en 12 jaar zullen de belangen van de pachter prevaleren boven die van de eigenaar/verpachter. Bij pachtcontracten die zijn aangegaan voor een andere termijn (derhalve de geliberaliseerde pachtcontracten) is doorslaggevend de nog lopende pachttermijn gerekend vanaf de geplande datum van kavelovergang. Naarmate deze termijn langer is zullen de belangen van de pachter zwaarder wegen dan van de verpachter. Dit impliceert dat bij pachtcontracten die nog slechts een korte looptijd hebben de belangen van de verpachter bepalend zullen zijn voor het herverkavelingsproces.

Nieuwvestiging van agrarische bedrijven in relatie tot huiskavelvergroting van omliggende bedrijven

Bij nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf zal de

Uitvoeringscommissie waar mogelijk streven naar zowel een ruime huiskavel voor dat nieuwe bedrijf, als voor de bestaande agrarische bedrijven rondom het nieuw te vestigen bedrijf. Of huiskavels van tenminste 25 ha kunnen worden gerealiseerd hangt af van de inbrengsituatie en de aanwezige ruimte in het gebied. Bij haar streven naar een doelmatige bedrijfsstructuur voor de agrarische bedrijven zal de Commissie deze aspecten laten meewegen in het ruilproces.



Bijlage 3: Toelichting op de ruiklassenkaart

1. Inleiding

1.1. De opdracht

Gedeputeerde Staten van Overijssel hebben de Uitvoeringscommissie Staphorst opdracht gegeven een ruiklassenkaart te maken voor het landinrichtingsgebied Staphorst, op basis van bodemgeschiktheid. Deze notitie is een toelichting op de ruiklassenkaart en de onderliggende bodemgeschiktheidsbepaling in hoofdlijnen. Een uitgebreide uiteenzetting wordt weergegeven in rapport “Het samenstellen van de ruiklassenkaart voor weidebouw van de gronden in landinrichting Staphorst”, Alterra, Wageningen 2013.

1.2. Wettelijk kader ruiklassenkaart en toelichting

De landinrichting Staphorst voorziet in wettelijke herverkaveling. Ten aanzien van de wettelijke herverkaveling zijn de bepalingen in de hoofdstukken 4 tot en met 8, 10 en 11 van de Wet inrichting landelijk gebied (Wilg) van toepassing. Met het vaststellen van de ruiklassenkaart en bijbehorende toelichting wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 52 Wilg en het bepaalde in de artikelen 15 tot en met 20 Regeling inrichting landelijk gebied (Rilg). Gedeputeerde Staten hebben de bevoegdheid om de ruiklassenkaart met bijbehorende toelichting vast te stellen overgedragen aan de Uitvoeringscommissie Staphorst. Deze vaststelling is nodig voordat de formele wenszitting wordt gehouden. Rechthebbenden kunnen dan bij het uitbrengen van hun wensen rekening houden met de bodemgeschiktheid en bijhorende klassen.

2. Leeswijzer

In paragraaf 3 wordt een uitleg van de begrippen ‘gelijke hoedanigheid’ en ‘gebruiksbestemming’ gegeven. In paragraaf 4 is de methode beschreven, die gebruikt is om de gronden in bodemgeschiktheidsklassen in te delen. Een beschrijving van de ruiklassen per gebruiksbestemming is in paragraaf 5 opgenomen.

3. Uitleg begrippen gelijke hoedanigheid en gebruiksbestemming

In overeenstemming met de Wilg bepalen Gedeputeerde Staten welke gebruiksbestemmingen van toepassing zijn en voor elke gebruiksbestemming een aantal klassen van gelijke hoedanigheid. Deze begrippen worden hierna verder uitgewerkt.

Gebruiksbestemming

Dit begrip betreft het gebruik van de cultuurgronden. Het gaat er om welke sector of welke sectoren de gronden overwegend gebruiken. Het gebied Staphorst is in hoofdzaak voor de grondgebonden melkveehouderij in gebruik. Andere sectoren komen op beperkte schaal voor. Dit resulteert in de keuze voor de volgende gebruiksbestemming: weidebouw. Een deel van de gronden van de melkveehouderij wordt voor maïsteelt gebruikt. Bij het bepalen van de ruiklassen is hier speciale aandacht aan gegeven. Deze gebruiksbestemming is op de ruiklassenkaart aangegeven en bevat 7 ruiklassen, die gebaseerd zijn op de bodemgeschiktheidsbeoordeling “weidebouw”.

Hoedanigheid

Volgens de Wilg dient de toegedeelde oppervlakte gelijk te zijn aan de ingebrachte oppervlakte, met vermindering van het wettelijke kortingspercentage. Dit betekent dat verschillen in de kwaliteit van de bodem niet resulteren in een andere oppervlakte. In de Wilg wordt op basis van oppervlakte toegedeeld. Voor het veiligstellen van de rechten van de rechthebbenden is het volgende in artikel 52 van de WILG vastgelegd (citaat):

Voor zover het belang van de landinrichting zich hiertegen niet verzet, wordt aan iedere eigenaar een recht toegedeeld met betrekking tot onroerende zaken van gelijke hoedanigheid en gebruiksbestemming als door hem is ingebracht.

De hoedanigheid van de gronden heeft betrekking op de gebruiksmogelijkheden van de gronden. Deze worden voor het gebied Staphorst bepaald door de geschiktheid van de gronden voor weidebouw en daar waar dat van toepassing is, ook voor maïsteelt.

De gronden zijn in klassen ingedeeld, waarbinnen de bodemgeschiktheid van de bodemtypen min of meer gelijk is. Deze indeling van gronden in klassen van bodemgeschiktheid is bedoeld als instrument om de hoedanigheid vast te leggen. Dit heeft geresulteerd in een bodemgeschiktheidstabel en kaart. De bodemgeschiktheidsklassen (30 stuks) zijn op hun beurt weer gegroepeerd tot ruiklassen (7 stuks). Een nadere uitwerking van de bodemgeschiktheidsbepaling en de ruiklassen volgt in hoofdstuk 4 en 5.

4. Bepaling bodemgeschiktheid per gebruiksbestemming

4.1. Bodemgeschiktheidsclassificatie van Alterra

De gronden die tot dezelfde bodemgeschiktheidsklasse behoren hebben een vergelijkbare bodemgeschiktheid per gebruiksbestemming. Gronden kunnen met elkaar worden vergeleken met behulp van de bodemgeschiktheidsclassificatie van Alterra. Dit systeem vindt zijn oorsprong in de wetenschappelijke bodemgeschiktheidsbepaling aan de hand van bodemkaarten van Alterra (methodiek van de Werksysteem Interpretatie Bodemkaarten, stadium C, WIB-C).

Bij de bodemgeschiktheidsbepaling wordt gekeken naar de aard en samenstelling van de bodem tot tenminste een diepte van 120 cm beneden maaiveld. Daarbij zijn de volgende kenmerken van belang:

- de opbouw, samenstelling en fysische eigenschappen van de lagen in de bodem;
- de grondwaterkarakteristiek;

De hiervoor beschreven methode van Alterra is in recente inrichtingsplannen toegepast. Van deze ervaring is gebruik gemaakt bij het indelen van de gronden in bodemgeschiktheidsklassen.