
243

Besluit van 4 mei 2006, houdende nadere regels omtrent het ruilplan en de lijst der geldelijke regelingen (Besluit herverkaveling reconstructie concentratiegebieden)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit van 17 november 2005, nr. TRCJZ/2005/3429, Directie Juridische Zaken;

Gelet op artikel 74 van de Reconstructiewet concentratiegebieden;

De Raad van State gehoord (advies van 9 februari 2006, no. W11.05.0527/V);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit van 25 april 2006, nr. TRCJZ/2006/998, Directie Juridische Zaken;

Hebben goedgevonden en verstaan:

Hoofdstuk 1. Definities

Artikel 1

In dit besluit wordt verstaan onder:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| a. wet: | Reconstructiewet concentratiegebieden; |
| b. landbouwgrond: | landbouwgrond als bedoeld in artikel 1 van de Wet agrarisch grondverkeer; |
| c. bureau beheer landbouwgronden: | bureau, bedoeld in artikel 28 van de Wet agrarisch grondverkeer; |
| d. huiskavel: | kavel met een woonhuis; |
| e. bedrijfskavel: | kavel met een gebouw of een complex van gebouwen, dienende voor de uitoefening van een landbouwbedrijf; |
| f. veldkavel: | kavel, die geen huis- of bedrijfskavel is; |
| g. gebouw: | gebouw als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel c, van de Woningwet; |
| h. vlakligging: | mate van egaliteit van het maaiveld; |
| i. natuurterrein: | natuurterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet agrarisch grondverkeer; |

- j. particuliere terrein-beherende natuur-beschermings-organisaties: organisaties als bedoeld in artikel 1 van het koninklijk besluit van 16 december 1992, houdende aanwijzing van particuliere terreinbeherende organisaties ter uitvoering van het bepaalde in artikel 70a van de Pachtwet (Stb. 700);
- k. LAC-signaalwaarde: laagste gehalte van een stof in de bodem dat bij overschrijding aanleiding kan geven tot het optreden van nadelige effecten voor de opbrengst en kwaliteit van agrarische producten en de gezondheid van mens en dier.

Hoofdstuk 2. Het ruilplan

Paragraaf 1. Voorbereiding

Artikel 2

1. Gedeputeerde staten bepalen de agrarische verkeerswaarde van gronden op basis van het prijsniveau van de landbouwgronden die in het blok in het jaar voorafgaand aan de terinzagelegging van het ruilplan, bedoeld in artikel 75, eerste lid, van de wet, zijn verkocht aan het bureau beheer landbouwgronden.

2. In afwijking van het eerste lid bepalen gedeputeerde staten de agrarische verkeerswaarde van gronden op basis van de prijs waarvoor het bureau beheer landbouwgronden vergelijkbare gronden buiten het desbetreffende blok heeft gekocht in het jaar, bedoeld in het eerste lid, indien in dat jaar geen landbouwgronden in het desbetreffende blok zijn verkocht aan het bureau beheer landbouwgronden.

Artikel 3

Gedeputeerde staten stellen in verband met de toepassing van artikel 69, tweede lid, van de wet vast tot welke grootte van de inbreng een eigenaar in plaats van toedeling van grond een algehele vergoeding in geld ontvangt.

Artikel 4

Gedeputeerde staten stellen per blok of gedeelte van een blok uitgangspunten vast ten aanzien van:

- a. de kavelconcentratie;
- b. de afstand van de veldkavels tot de bedrijfskavel;
- c. het maximum aantal kavels per bedrijfstype;
- d. de grootte van de kavels; of
- e. de vorm van de kavels.

Paragraaf 2. Begrenzing openbare voorzieningen en gronden met gebouwen

Artikel 5

De begrenzing van een openbare voorziening wordt zodanig vastgesteld, dat de openbare voorziening doelmatig gebruikt en beheerd kan worden.

Artikel 6

De grens van een perceel waarop zich een gebouw bevindt, kan bij toewijzing van een naastgelegen perceel slechts na overleg met de eigenaar en gebruiker worden aangepast, tenzij het gebouw niet in gebruik is of zich niet in de nabijheid van de perceelsgrens bevindt.

Paragraaf 3. Uitrustbaarheid

Artikel 7

Gronden die ingevolge een vastgesteld bestemmingsplan, een ontwerpbestemmingsplan of een vastgesteld reconstructieplan een bestemming hebben of krijgen die overeenkomt met de functie van landbouw, natuur, bos of landschap zijn uitrustbaar, voor zover artikel 25 van de wet niet anders bepaalt.

Artikel 8

1. Uitrustbaar tegen een nihil inbreng zijn:
 - a. een waterloop met een breedte van ten minste 5 meter;
 - b. een plas met een oppervlakte van ten minste 25 m²;
 - c. een lijnvormig landschapselement bestaande uit een houtopstand met een gemiddelde breedte van ten minste 5 meter.
2. Uitrustbaar als aangrenzende grond zijn:
 - a. een waterloop met een gemiddelde breedte van minder dan 5 meter;
 - b. een plas met een oppervlakte van minder dan 25 m²;
 - c. een lijnvormig landschapselement bestaande uit een houtopstand met een gemiddelde breedte van minder dan 5 meter.
3. In afwijking van het eerste en tweede lid kunnen gedeputeerde staten voor het gehele blok voor waterlopen, plassen of lijnvormige landschapselementen een andere breedte of oppervlakte bepalen indien het belang van een doelmatige herverkaveling vanwege de specifieke kenmerken van het desbetreffende blok daartoe noodzaakt.

Artikel 9

Een weg die een openbaar karakter heeft, maar geen openbare weg als bedoeld in artikel 4 van de Wegenwet is, is als geheel uitrustbaar tegen een nihil inbreng.

Artikel 10

Gronden waarop zich een openbare weg als bedoeld in artikel 4 van de Wegenwet bevindt, die op grond van het reconstructieplan het openbare karakter verliest, zijn uitrustbaar.

Artikel 11

Wanneer de openbare functie van een waterloop volgens het reconstructieplan vervalst, zijn de gronden waarop deze waterloop zich bevindt uitrustbaar.

Artikel 12

1. Gronden die zijn gelegen in een gebied waar krachtens artikel 2 van de Kaderwet LNV-subsidies subsidie kan worden verstrekt voor natuurbeheer of agrarisch natuurbeheer, zijn uitrustbaar.

2. Indien geen subsidie als bedoeld in het eerste lid is verstrekt, worden de desbetreffende gronden geruimd met inachtneming van de volgende rangorde:

- a. ruil met landbouwgronden die door bureau beheer landbouwgronden zijn verworven ten behoeve van de veiligstelling, aanleg of ontwikkeling van bos of natuurterreinen of waarvoor een eigenaar of pachter bereid is om een aanvraag in te dienen voor subsidie als bedoeld in het eerste lid;
- b. ruil met overige landbouwgronden.

3. Indien wel subsidie als bedoeld in het eerste lid is verstrekt, worden de desbetreffende gronden geruimd met inachtneming van de volgende rangorde:

- a. ruil met landbouwgronden, die door bureau beheer landbouwgronden zijn verworven ten behoeve van de veiligstelling, aanleg of ontwikkeling van bos of natuurterreinen;
- b. ruil met landbouwgronden, die door particuliere terreinbeherende natuurbeschermingsorganisaties zijn verworven ten behoeve van de veiligstelling, aanleg of ontwikkeling van bos of natuurterreinen;
- c. ruil met landbouwgronden waarvoor aan een eigenaar of pachter subsidie als bedoeld in het eerste lid is verstrekt.

4. In afwijking van het derde lid worden de desbetreffende gronden, ingeval daarvoor door een eigenaar een overeenkomst tot ontwikkeling of instandhouding van bos of natuur is aangegaan met een verplichting als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Staat der Nederlanden of bureau beheer landbouwgronden, geruimd met gronden ten aanzien waarvan eveneens een dergelijke overeenkomst is afgesloten of met gronden die in eigendom zijn van de Staat der Nederlanden, bureau beheer landbouwgronden of particuliere terreinbeherende natuurbeschermingsorganisaties.

Artikel 13

1. Gronden die deel uitmaken van een onderzoeksgeval als bedoeld in artikel 1 van de Wet bodembescherming zijn niet uitruikbaar.

2. Gronden die deel uitmaken van een geval van verontreiniging als bedoeld in artikel 1 van de Wet bodembescherming zijn niet uitruikbaar, indien de LAC-signaalwaarden worden overschreden.

3. Gronden die deel uitmaken van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in artikel 1 van de Wet bodembescherming zijn niet uitruikbaar, tenzij het bevoegd gezag op grond van de Wet bodembescherming heeft vastgesteld dat

- a. het geval van ernstige verontreiniging op grond van artikel 38, eerste lid, van de Wet bodembescherming voldoende is gesaneerd en geen LAC-signaalwaarden worden overschreden; of
- b. er met betrekking tot het geval van ernstige verontreiniging op grond van artikel 38, derde lid, van de Wet bodembescherming voldoende maatregelen zijn genomen en geen LAC-signaalwaarden worden overschreden.

Artikel 14

Niet uitruikbaar zijn:

- a. gronden met een uitzonderlijk slechte cultuurtoestand;
- b. gronden met een zeer ongelijke vlakligging;
- c. natuurterreinen, die niet als cultuurgrond in gebruik zijn;
- d. te diep ontgronde percelen;
- e. gronden waarop zich sport- of recreatieterreinen bevinden;
- f. gronden waarop zich spoorwegen bevinden;
- g. gronden met een houtopstand die groter is dan 10 are;
- h. gronden waarvoor een herbeplantingsplicht als bedoeld in artikel 3, eerste lid, van de Boswet geldt, of

- i. boomgaarden en andere gronden met meerjarige gewassen.

Paragraaf 4. Wijze van toedeling

Artikel 15

1. De toedeling van kavels vindt zodanig plaats dat een doelmatig gebruik wordt bevorderd.

2. De toedeling van kavels geschiedt met inachtneming van de volgende rangorde:

- a. toedeling gericht op een zo groot mogelijke concentratie van kavels bij de bedrijfskavel;
- b. toedeling gericht op een zo groot mogelijke concentratie van kavels bij de huiskavel;
- c. toedeling gericht op een zo gering mogelijke afstand tussen de bedrijfsgebouwen en de kavels;
- d. toedeling gericht op een zo gering mogelijke afstand tussen het woonhuis en de kavels.

Artikel 16

Samenvoeging van kavels die ten dienste staan van één gebruiker vindt niet plaats, indien die samenvoeging voor een betrokken eigenaar leidt tot een versnippering van zijn eigendom die in redelijkheid niet van hem gevergd kan worden.

Artikel 17

De grens van een huis- of bedrijfskavel kan bij toedeling slechts na overeenstemming met de eigenaar en na overleg met de gebruikers worden aangepast, tenzij het gebouw op die kavel niet meer in gebruik is of zich niet in de nabijheid van de perceelsgrens bevindt.

Artikel 18

Gedeputeerde staten vermelden in het plan van toedeling met welk percentage op grond van artikel 67, eerste lid, van de wet de totale oppervlakte van alle in het blok opgenomen gronden is verminderd.

Artikel 19

Indien een eigenaar met betrekking tot een onroerende zaak een recht krijgt toegedeeld van een andere hoedanigheid of gebruiksbestemming als door hem is ingebracht, kunnen gedeputeerde staten de betrokken eigenaar compenseren door ten aanzien van de betrokken onroerende zaak een oppervlaktecorrectie toe te passen of door hem een geldsom te betalen.

Artikel 20

1. Gedeputeerde staten handhaven in het plan van toedeling zakelijke rechten als bedoeld in artikel 150, eerste lid, van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek indien het belang van de reconstructie zich daar niet tegen verzet.

2. Gedeputeerde staten handhaven of vestigen in het plan van toedeling erfdienstbaarheden indien niet door herverkaveling of uitvoering van reconstructiewerken aan de behoefte waarin deze rechten voorzien kan worden tegemoet gekomen.

Artikel 21

De ingebruikneming van de kavels vindt plaats met inachtneming van een doelmatige uitvoering van werken.

Artikel 22

In het plan van toedeling kan in verband met de uitvoering van werken worden bepaald dat gronden na vaststelling van het ruilplan gefaseerd in gebruik worden genomen.

Artikel 23

Het plan van toedeling kan nadere regels bevatten voor de ingebruikneming van kavels, die in tijdelijk gebruik worden gegeven bij een andere eigenaar dan de eigenaar aan wie de kavels zijn toegedeeld.

Hoofdstuk 3. De lijst der geldelijke regelingen

Artikel 24

De lijst der geldelijke regelingen vermeldt alle aan de betrokken eigenaren toe te rekenen kosten en toe te kennen vergoedingen, waaronder kosten en vergoedingen die zijn overeengekomen met eigenaren van gronden, die buiten het blok zijn gelegen.

Artikel 25

1. De toestand van de grond en de overige onroerende zaken wordt bij de schatting, bedoeld in artikel 78 van de wet, vastgelegd aan de hand van een of meer objectieve factoren en een of meer subjectieve factoren.
2. De objectieve factoren, bedoeld in het eerste lid, betreffen:
 - a. de ontsluiting van huiskavels, bedrijfskavel of veldkavels en
 - b. de waterhuishoudkundige toestand van kavels.
3. De subjectieve factoren, bedoeld in het eerste lid, betreffen:
 - a. de kavelconcentratie;
 - b. de afstand van de veldkavels tot de bedrijfskavel;
 - c. het aantal kavels per bedrijf;
 - d. de grootte van de kavels, en
 - e. de vorm van de kavels.

Artikel 26

1. Bij de lijst der geldelijke regelingen kunnen verrekenposten worden opgenomen tussen hetzij de bij het plan van toedeling betrokken eigenaren onderling hetzij de gezamenlijkheid van eigenaren en de individuele eigenaar, die betrokken is bij het plan van toedeling.
2. De verrekenposten, bedoeld in het eerste lid, kunnen betreffen:
 - a. de aanwezigheid van opstallen, opstanden en obstakels, waaronder bunkers, hoogspanningsmasten of kabels en leidingen;
 - b. de waarde van gebouwen, werken, beplantingen en houtopstanden;
 - c. de algehele vergoeding in geld voor inbreng van gronden ten behoeve van de korting, bedoeld in artikel 67, eerste lid, van de wet;
 - d. de algehele vergoeding in geld voor de inbreng van kavels met een te kleine oppervlakte;
 - e. de afkoop van renten als bedoeld in artikel 71, eerste lid, van de wet;
 - f. de regeling en de opheffing van beperkte rechten, huren en lasten als bedoeld in artikel 71, eerste lid, van de wet;

- g. de vestiging van beperkte rechten als bedoeld in artikel 71, tweede lid, van de wet;
- h. andere dan agrarische waarden;
- i. het verhaal van kosten in verband met een geval van verontreiniging als bedoeld in artikel 1 van de Wet bodembescherming, en
- j. schadevergoeding wanneer bij de uitvoering van werken geen gronden ter vervanging in tijdelijk gebruik gegeven kunnen worden.

Artikel 27

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 het tweede lid van artikel 76 van de wet laatstbedoelde tijdstip.

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 ontwerpruilplan, bedoeld in artikel 75, derde lid, van de wet.

Artikel 28

Gedeputeerde staten waarderen de objectieve en subjectieve factoren teneinde de bijdrage van een eigenaar in de kosten, bedoeld in artikel 93, derde lid, van de wet te berekenen.

Artikel 29

Gedeputeerde staten waarderen de verrekenposten op basis van de waarde in het maatschappelijk verkeer.

Artikel 30

Een verrekenpost, die het gevolg is van de overgang van een zaak of een recht naar een andere eigenaar, wordt voor de inbrengende eigenaar en de eigenaar, die de zaak of het recht krijgt toegedeeld op dezelfde waarde geschat, tenzij een andere waardering noodzakelijk is vanwege de bijzondere omstandigheden van het geval.

Artikel 31

1. De lijst der geldelijke regelingen vermeldt per eigenaar de omslag van de kosten, bestaande uit de som van:

- a. het saldo van de verrekenposten;
- b. het totaal van de geldbedragen, die aan de desbetreffende eigenaar worden toegerekend op basis van de subjectieve en objectieve factoren, vermenigvuldigd met het quotiënt van het totaal van de aan de eigenaren toe te rekenen kosten en het totaal van alle aan de eigenaren op basis van de subjectieve en objectieve factoren toegerekende geldbedragen.

2. Indien de waardeverandering door objectieve en subjectieve factoren met een puntensysteem is bepaald, wordt voor de toepassing van het eerste lid, onderdeel b, de waarde van een punt omgerekend in een geldbedrag door het totaal van de aan de eigenaren toe te rekenen kosten te delen door het totaal van de aan de eigenaren toegerekende punten.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 32

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Artikel 33

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit herverkaveling reconstructie concentratiegebieden.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 4 mei 2006

Beatrix

De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit,
C. P. Veerman

Uitgegeven de *drieëntwintigste* mei 2006

De Minister van Justitie,
J. P. H. Donner

Het advies van de Raad van State is openbaar gemaakt door terinzagelegging bij het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Tevens zal het advies met de daarbij ter inzage gelegde stukken worden opgenomen in het bijvoegsel bij de Staatscourant van 13 juni 2006, nr. 112.

1. Algemeen

In hoofdstuk 3, titel 6, van de Reconstructiewet concentratiegebieden (hierna: Reconstructiewet) zijn regels neergelegd over de te volgen procedure ingeval herverkaveling als maatregel of voorziening in het reconstructieplan is opgenomen. Voor elk concentratiegebied – concentratiegebied Zuid of concentratiegebied Oost als bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet – worden immers op grond van artikel 11 van de Reconstructiewet een of meer reconstructieplannen vastgesteld waarin maatregelen en voorzieningen zijn opgenomen die strekken tot bevordering van een goede ruimtelijke structuur van de concentratiegebieden. Herverkaveling ziet op de ruil van gronden en is een belangrijk instrument voor het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van een bepaald gebied. Deze ruil kan vergaande gevolgen hebben voor degene die grond in eigendom heeft die in een herverkaveling is begrepen. Zijn grond wordt namelijk in voorkomend geval geruild met andere grond of tegen een geldbedrag. Ook moet hij in voorkomend geval dulden dat de eigendom van zijn grond met beperkte rechten wordt bezwaard. Deze ingrijpende gevolgen voor het eigendomsrecht stellen vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid hoge eisen aan de herverkavelingsprocedure. In die procedure zijn te onderscheiden het ruilplan en de lijst der geldelijke regelingen. Binnen het ruilplan zijn weer te onderscheiden de lijst van rechthebbenden en het plan van toedeling. Gedeputeerde staten stellen voor de onroerende zaken die in een herverkaveling zijn begrepen het plan van toedeling en de lijst der geldelijke regelingen vast aan de hand van algemene uitgangspunten, die op basis van artikel 74 van de Reconstructiewet worden vastgesteld bij algemene maatregel van bestuur. Met het onderhavige besluit (Besluit herverkaveling reconstructie concentratiegebieden) wordt hieraan invulling gegeven.

De herverkavelingsprocedure op grond van de Reconstructiewet vertoont veel overeenkomsten met de herverkavelingsprocedure die op grond van de Landinrichtingswet van toepassing is in de niet-concentratiegebieden. Het ruilplan is op een lijn te stellen met de lijst der rechthebbenden en het plan van toedeling in de Landinrichtingswet. Ten aanzien van de algemene uitgangspunten voor het plan van toedeling en de lijst der geldelijke regelingen, zoals opgenomen in dit besluit, is dan ook zo veel mogelijk aangesloten bij de regels die krachtens de artikelen 195, eerste lid, en 210, derde lid, van de Landinrichtingswet zijn opgesteld voor het plan van toedeling en de lijst der geldelijke regelingen (zie de hoofdstukken 3 en 4 van de Regeling herverkaveling). Het besluit is gericht tot gedeputeerde staten. Het besluit leidt niet tot administratieve lasten voor burgers of bedrijven.

Het is de bedoeling om met de thans in voorbereiding zijnde Wet inrichting landelijk gebied de herverkavelingsprocedure krachtens de Reconstructiewet voor het gehele land te introduceren. Het onderhavige besluit zal dan op de Wet inrichting landelijk gebied worden gebaseerd. Vooralsnog ziet het besluit evenwel enkel op herverkaveling in de concentratiegebieden.

In paragraaf 2 van deze toelichting wordt ingegaan op het ruilplan en in paragraaf 3 op de lijst der geldelijke regelingen. Paragraaf 4 bevat een artikelsgewijze toelichting.

2. Ruilplan

2.1. Voorbereiding en opstelling van het ruilplan

In het ruilplan worden de bestaande eigendomsrechten alsmede andere zakelijke en gebruiksrechten vastgesteld en opnieuw verdeeld. Alleen die gronden worden toegedeeld, die gelegen zijn binnen een zogenoemd blok. Een blok is het geheel van in een herverkaveling begrepen onroerende zaken. Een blok hoeft niet aaneengesloten te zijn. Bij de toedeling spelen niet alleen agrarische belangen een rol maar met name ook andere in artikel 4 van de Reconstructiewet genoemde belangen zoals natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur (artikelen 7 tot en met 16). Uitgangspunt voor het ruilplan is een doelmatige herverkaveling. In de artikelen 4 tot en met 23 zijn de algemene uitgangspunten opgenomen ten aanzien van de onderscheiden onderdelen van artikel 62, eerste lid, van de Reconstructiewet.

Gedeputeerde staten stellen het ruilplan op aan de hand van het reconstructieplan met de gegevens opgenomen in de kadastrale registratie, de openbare registers en de pachtregistratie, bedoeld in artikel 76 van de Reconstructiewet. In de Reconstructiewet is voorzien in een afzonderlijke registratie van pacht. Nederland kent namelijk geen algemene wettelijke pachtregistratie, gebaseerd op kadastrale kenmerken, terwijl pachtregistratie wel noodzakelijk is voor een goede uitvoering van de herverkaveling.

Om daadwerkelijk te kunnen overgaan tot het opstellen van het ruilplan is met het oog op een efficiënte herverkaveling een aantal voorbereidende handelingen noodzakelijk. Voorafgaand aan het opstellen van het ruilplan stellen gedeputeerde staten ingevolge artikel 76, tweede lid, van de Reconstructiewet vast het tijdstip waarbinnen een pachtovereenkomst ter registratie aan gedeputeerde staten moet zijn gezonden alsmede het tijdstip waarbinnen een pachtovereenkomst die na het eerstgenoemde tijdstip is aangegaan, uiterlijk ter registratie aan gedeputeerde staten moet zijn aangeboden. Vaststelling van deze tijdstippen is van belang omdat op grond van artikel 64 van de Reconstructiewet bij de herverkaveling enkel rekening wordt gehouden met pachtovereenkomsten die tijdig ter registratie aan gedeputeerde staten zijn ingezonden. Met het oog op een doelmatige herverkaveling bepalen gedeputeerde staten verder de agrarische verkeerswaarde overeenkomstig artikel 2, geven zij invulling aan de mogelijkheid tot inbreng van grond tegen een algehele vergoeding in geld overeenkomstig artikel 3, stellen zij de uitgangspunten van de kavelindeling vast overeenkomstig artikel 4, stellen zij de begrenzing van openbare voorzieningen vast overeenkomstig de artikelen 5 en 6 en bepalen zij de breedte van waterlopen en houtwallen en de grootte van plassen, die zonder inbreng van de ontvangende eigenaar aan deze worden toegedeeld en zonder toedeling aan de inbrengende eigenaar worden ontnomen overeenkomstig artikel 8. Ten slotte stellen gedeputeerde staten de kaarten met betrekking tot de gelijke hoedanigheid en gebruiksbestemming en de uitruilbaarheid van onroerende zaken op, overeenkomstig de regels krachtens artikel 63, vierde lid, van de Reconstructiewet, waarop alle uitruilbare gronden staan aangegeven in categorieën van gelijke hoedanigheid en gebruiksbestemming (zogenoemde uitruilbaarheidsklassen). De uitruilbaarheid heeft betrekking op de mate waarin grond aan een andere eigenaar kan worden toegedeeld. De gronden die tot dezelfde klasse van uitruilbaarheid behoren hebben een vergelijkbare bodemgeschiktheid, die is vastgesteld aan de hand van de opbouw, samenstelling en fysische eigenschappen van de bodem en de grondwaterkarakteristiek. De Reconstructiewet kent

in tegenstelling tot de Landinrichtingswet niet de figuur van de eerste schatting voor het bepalen van de uitruikbaarheid van gronden.

Aan de hand van de uit bovengenoemde handelingen verkregen gegevens kunnen gedeputeerde staten in wenszittingen met de rechthebbenden overleggen over de mogelijkheden voor de opstelling van het plan van toedeling. Naar verwachting zal veelal een zogenoemde reconstructiecommissie, een door provinciale staten ingestelde commissie als bedoeld in hoofdstuk V van de Provinciewet, namens gedeputeerde staten de opstelling van een ruilplan voorbereiden alsmede gedeputeerde staten vertegenwoordigen tijdens de wenszittingen.

2.2. Plan van toedeling

In het plan van toedeling wordt behoudens bij of krachtens de wet bepaalde uitzonderingen aan de rechthebbende grond toegeedeeld van een gelijke hoedanigheid en gebruiksbestemming als de rechthebbende heeft ingebracht (artikelen 18 en 19).

In het plan van toedeling staat het doelmatig gebruik van de kavels voorop. Het plan van toedeling regelt niet alleen de toedeling van de kavels (artikel 62, eerste lid, onderdeel b, van de Reconstructiewet), maar ook de ingebruikneming van de kavels (artikel 62, eerste lid, onderdeel f, van de Reconstructiewet). In veel gevallen zullen er nog werken uitgevoerd moeten worden om de gronden geschikt te maken voor het beoogde gebruik (zogenoemde kavelaanvaardingswerken). Gedeputeerde staten kunnen bijdragen aan een efficiënte uitvoering van werken door in een gefaseerde ingebruikneming van de gronden te voorzien (artikelen 21 tot en met 23).

3. Lijst der geldelijke regelingen

De lijst der geldelijke regelingen is het sluitstuk van de herverkaveling en betreft de financiële gevolgen van de toedeling (artikel 73 van de Reconstructiewet). Gedeputeerde staten bepalen in de lijst der geldelijke regelingen de hoogte van de door de individuele eigenaren te betalen of te ontvangen bijdrage (artikel 24). Voor elke eigenaar wordt het voordeel van de reconstructie toegerekend naar de mate van het nut. Daartoe wordt allereerst aan de hand van een of meer objectieve en een of meer subjectieve exploitatiefactoren de toestand van de grond bepaald. De objectieve factoren hebben betrekking op de kwaliteit van een kavel zoals die aan een persoon is toegeedeeld en betreffen de ontsluiting en de waterbeheersing. De subjectieve factoren hebben betrekking op de kwaliteit van een toegeedeelde kavel in relatie tot andere kavels die aan dezelfde persoon zijn toegeedeeld en betreffen de ruimtelijke structuur van de kavels (artikel 25). Aan de hand van de objectieve en subjectieve factoren kunnen de verschillen tussen inbreng en toedeling worden bepaald en op geld worden gewaardeerd. Daarnaast kunnen gedeputeerde staten in de lijst der geldelijke regelingen alle vergoedingen en te verrekenen objecten bij de verrekenposten opnemen die verband houden met de overgang van allerlei bijkomende zaken van de oude naar de nieuwe eigenaren. Dit geldt bijvoorbeeld voor de waarde van gebouwen, werken, beplantingen en houtopstanden, voor de vestiging, regeling of opheffing van beperkte rechten, huren of lasten als bedoeld in artikel 71 van de Reconstructiewet (artikel 26). Of deze posten zich voordoen en hoe ze in voorkomend geval gewaardeerd moeten worden hangt nauw samen met de te ruilen objecten.

Gedeputeerde staten stellen de lijst der geldelijke regelingen op na bepaling van de waardeveranderingen en verrekenposten (artikelen 27 tot en met 29). Zij tellen daartoe allereerst alle aan de eigenaren toe te

rekenen kosten op. Onder die kosten worden blijkens artikel 93, derde lid, van de Reconstructiewet verstaan de kosten van herverkaveling die gemaakt zijn ten behoeve van het desbetreffende blok, voor zover deze niet gedekt worden door een subsidie of andere bijdrage van het Rijk of voor zover de betaling van die kosten niet bij overeenkomst is verzekerd. De kosten die ten laste van de eigenaren gezamenlijk komen, worden ingevolge artikel 93, vierde lid, van de Reconstructiewet omgeslagen over de eigenaren. Om tot een evenredige verdeelsleutel te komen wordt het totaal van de aan de eigenaren toe te rekenen kosten gedeeld door het totaal van alle geldbedragen die zijn vastgesteld aan de hand van subjectieve en objectieve factoren. Het quotiënt daarvan wordt vermenigvuldigd met de aan een eigenaar wegens objectieve en subjectieve factoren toegerekende geldbedragen. De bijdrage in de gezamenlijke kosten van de onderscheiden eigenaar wordt dus bepaald naar evenredigheid van hetgeen aan elke eigenaar is toegerekend. Tot slot worden bij het aldus berekende bedrag per eigenaar de specifiek voor zijn gronden gewaardeerde verrekenposten opgeteld of afgetrokken. Hierbij valt te denken aan de verekenposten, bedoeld in artikel 26, tweede lid, onderdelen a tot en met h. Het aldus berekende bedrag wordt in de lijst der geldelijke regelingen vastgesteld en door een aanslag bij de eigenaar in rekening gebracht (artikel 31, eerste lid).

4. Artikelsgewijs

Artikel 1

De definities die zijn opgenomen in de onderdelen d tot en met f en h zijn ontleend aan de bestaande praktijk van herverkaveling op basis van de Landinrichtingswet.

De definitie die is opgenomen in onderdeel k is ontleend aan het in 1986 uitgebrachte en in 1991 herziene rapport LAC-signaalwaarden van de werkgroep Verontreinigde gronden van de Landbouwadvisiecommissie Milieukritische Stoffen. Deze adviescommissie (afgekort LAC) heeft op verzoek van de toenmalige minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij speciale normen voor de bodem opgesteld (de zogenoemde LAC-signaalwaarden) om nadelige effecten van verontreinigende stoffen op de opbrengst en de kwaliteit van agrarische producten en de gezondheid van mens en dier te voorkomen.

Artikel 2

Ter bepaling van de agrarische waarde van grond wordt uitgegaan van de prijs die in het afgelopen jaar door het Bureau beheer landbouwgronden is betaald voor grond die te vergelijken is met de desbetreffende grond. In eerste instantie wordt daarbij aangesloten bij vergelijkbare gronden binnen het blok waarin de desbetreffende grond gelegen is. Ingeval er evenwel in het bedoelde jaar geen vergelijkbare gronden in het desbetreffende blok door het Bureau beheer landbouwgronden zijn gekocht wordt aangesloten bij de prijs die is betaald voor vergelijkbare gronden buiten het desbetreffende blok. Met deze systematiek wordt aangesloten bij de bestaande landinrichtingspraktijk. De waardebepaling is gebaseerd op het aan herverkaveling ten grondslag liggende principe dat de betrokkenen worden gecompenseerd door toedeling van grond. Herverkaveling is daarmee wezenlijk anders dan onteigening. Dit is dan ook de reden dat – hoewel bij herverkaveling en onteigening allebei wordt uitgegaan van de agrarische waarde – voor herverkaveling een andere systematiek is gekozen dan voor onteigening. Aansluiting bij het stelsel van de onteigeningswet ingeval van herverkaveling zou een onnodig prijsopdrijvend effect hebben, omdat bij de onteigeningswet in beginsel juist niet wordt uitgegaan van compensatie van de betrokkenen door

toedeling van grond. Enerzijds zouden de bij de herverkaveling betrokken eigenaren daarmee dan worden geconfronteerd in het kader van de lijst der geldelijke regelingen. Anderzijds zou het nadelige effecten kunnen hebben voor andere transacties, waarbij de bepaalde agrarische verkeerswaarde als referentiekader geldt. Bovendien zouden de uitvoeringslasten stijgen vanwege de in het kader van die systematiek uit te voeren taxaties.

Artikel 6

Gedeputeerde staten kunnen bij de toewijzing van eigendom van binnen een blok gelegen wegen, waterlopen, dijken of kaden met de daartoe behorende kunstwerken, gebieden die uit een oogpunt van natuur- en landschapsbehoud van belang zijn, elementen van landschap-pelijke, recreatieve, cultuurhistorische, aardkundige of natuurwetenschap-pelijke waarde of andere voorzieningen van openbaar nut, de begrenzing wijzigen van een perceel waarop zich een gebouw bevindt (artikel 19, tweede lid, onderdeel c, van de Reconstructiewet). Ingevolge artikel 6 vindt daartoe overleg plaats met de eigenaar van de grond waarop zich het gebouw bevindt. Wijziging van de perceelsgrens kan immers voor de eigenaar een gebruiksbeperking van het gebouw betekenen die in redelijkheid niet van hem kan worden gevergd. Dat er overleg is gevoerd kan blijken uit een schriftelijk verslag. Nadat het overleg heeft plaatsge-vonden of nadat de eigenaar gedeputeerde staten heeft bericht geen prijs te stellen op overleg beslissen gedeputeerde staten over de begrenzing en leggen die op grond van artikel 62, eerste lid, onderdeel c, van de Reconstructiewet vast in het plan van toedeling.

De perceelsgrens kan in ieder geval worden gewijzigd als het gebouw niet meer in gebruik is of zich niet in de nabijheid van de perceelsgrens bevindt. In die situaties zal wijziging van de perceelsgrens naar verwachting niet tot een beperking in het gebruik van het gebouw leiden die in redelijkheid niet van een eigenaar kan worden gevergd. Niet snel kan worden aangenomen dat een gebouw niet meer in gebruik is. Het gaat daarbij om het normale gebruik dat van een gebouw in die vorm verwacht mag worden. De staat van onderhoud van het gebouw of de aanwezigheid van afvalstoffen zonder een daartoe strekkende vergunning kunnen aanwijzingen zijn voor de vraag of een gebouw nog in gebruik is. Is er sprake van een gebouw dat niet meer in gebruik is of van een gebouw dat op grotere afstand van de perceelsgrens staat, dan kan worden volstaan met het gelegenheid bieden tot het geven van een zienswijze als bedoeld in artikel 4.7 van de Algemene wet bestuursrecht.

De bovengenoemde procedure vertoont overeenkomsten met de procedure die wordt gevolgd bij wijziging van de begrenzing van een perceel bij de toedeling. Laatstgenoemde procedure is geregeld in artikel 17.

Artikelen 7, 10 en 11

Herverkaveling zal doorgaans zo effectief en efficiënt mogelijk kunnen plaatsvinden als er zo min mogelijk beperkingen aan de uitruilbaarheid van gronden worden gesteld. Gronden zijn dan ook in beginsel uitruikbaar.

Artikelen 8 en 9

In het algemeen is, vanwege het voorkomen van onnodige versnip-pering van kavels, het belang van een doelmatige herverkaveling gediend met de uitruilbaarheid van waterlopen, plassen, lijnvormige landschapselementen en wegen met een openbaar karakter. Waterlopen, plassen, lijnvormige landschapselementen en wegen met een openbaar karakter hebben evenwel een specifieke functie, die veelal voor de rechthebbende een beperking van het gebruik van zijn kavel betekent. Het belang van een

rechthebbende is dan ook veelal niet gediend met toedeling van waterlopen, plassen, lijnvormige landschapselementen of wegen met een openbaar karakter. Om recht te doen aan beide belangen is bepaald dat waterlopen, plassen, lijnvormige landschapselementen en wegen met een openbaar karakter in bepaalde mate uitruilbaar zijn. Voor waterlopen, plassen en lijnvormige landschapselementen geldt dat de breedte of oppervlakte van het betrokken element bepalend is voor de aard van de uitruikbaarheid. Hoe groter immers de breedte of de oppervlakte is, hoe groter de gebruiksbeperkingen zijn en hoe eerder die niet in redelijkheid van een rechthebbende kunnen worden gevergd. In het kader van een doelmatige herverkaveling zijn daarom elementen met een breedte van minder dan 5 meter of een oppervlakte van minder dan 25 m² uitruilbaar als aangrenzende grond: de specifieke functie staat dan niet in de weg aan uitruil op basis van oppervlakte. Tot die maximumbreedte of oppervlakte kan iemand dus grond met een dergelijk element inbrengen en er enkel grond voor terugkrijgen of omgekeerd. Elementen met een breedte van ten minste 5 meter of een oppervlakte van ten minste 25 m² alsmede wegen met een openbaar karakter zijn uitruilbaar tegen een nihil inbreng: de specifieke functie staat dan in de weg aan uitruil op basis van oppervlakte. De gebruiksbeperkingen zijn dan immers zodanig dat die niet in redelijkheid van een rechthebbende kunnen worden gevergd.

Gedeputeerde staten kunnen onder bepaalde voorwaarden op grond van artikel 8, derde lid, bepalen dat voor een geheel blok waterlopen, plassen of lijnvormige landschapselementen met een geringere of juist grotere breedte of oppervlakte uitruilbaar zijn. Zo kunnen gedeputeerde staten aansluiten bij de specifieke eigenschappen van een bepaald blok. In bijvoorbeeld een waterrijke streek kan een doelmatige herverkaveling meer gediend zijn met een grotere breedte of oppervlakte van waterlopen en plassen. Daarentegen kan in een streek met weinig waterlopen en plassen toedeling van een waterloop met een breedte tot 5 meter of van een plas met een oppervlakte tot 25 m² tot onevenredig nadeel voor de betrokkene leiden. Een doelmatige herverkaveling is in die laatste situatie dan gediend met een geringere breedte of oppervlakte.

Artikel 12

Het beleid met betrekking tot natuur- en landschapsbehoud krijgt in het kader van de landinrichting onder meer gestalte door het veilig stellen van gebieden en het scheppen van gunstige voorwaarden voor het gewenste beheer. Een belangrijk onderdeel hiervan is het bevorderen van natuurbeheer en agrarisch natuurbeheer in daartoe bestemde gebieden. Om dit zo veel mogelijk te realiseren is in het tweede lid een rangorde opgenomen voor de uitruil van gronden die zijn gelegen in natuurgebieden of beheersgebieden en waarvoor nog geen sprake is van natuurbeheer of agrarisch natuurbeheer.

Voor gronden in de desbetreffende gebieden waarbij al wel sprake is van dergelijk beheer is in het derde lid een rangorde voor uitruil opgenomen. Deze gronden hebben vergeleken met gronden waarop geen natuurbeheer of agrarisch natuurbeheer wordt uitgevoerd geen of een beperkt vergelijkbare gebruiksbestemming. Daarom is bepaald dat gronden waarvoor krachtens artikel 2 van de Kaderwet LNV-subsidies subsidie voor natuurbeheer of agrarisch natuurbeheer is verstrekt slechts uitgeruild kunnen worden met gronden van het bureau beheer landbouwgronden, van particuliere terreinbeherende natuurbeschermingsorganisaties, of van andere eigenaren die hun gronden ten behoeve van de veiligstelling, aanleg of ontwikkeling van natuur hebben verworven, of met gronden waarvoor aan een andere eigenaar of pachter krachtens artikel 2 van de Kaderwet LNV-subsidies subsidie voor natuurbeheer of agrarisch natuurbeheer is verstrekt.

Ingevolge het vierde lid zijn gronden waarvoor een eigenaar een overeenkomst tot ontwikkeling of instandhouding van bos of natuur is aangegaan met een verplichting als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Staat der Nederlanden of bureau beheer landbouwgronden slechts zeer beperkt uitruilbaar. Dit hangt samen met de vergaande gebruiksbeperking van de grond vanwege de daarop gevestigde kwalitatieve verplichting.

Artikel 13

Het is niet wenselijk gronden aan een andere dan de inbrengende eigenaar toe te delen waarbij als gevolg van bodemverontreiniging het gebruik overeenkomstig de bestemming van de grond ernstig is beperkt of onduidelijkheid bestaat over de toekomstige waarde van die grond. Daarom wordt uitruikbaarheid van gronden mede bepaald aan de hand van de vraag of (1) de LAC-sigitaalwaarden (zie artikel 1, onderdeel k) al dan niet worden overschreden, (2) door een besluit van het bevoegde gezag op grond van de Wet bodembescherming is komen vast te staan dat er al dan niet sprake is van een geval van ernstige verontreiniging van de bodem of (3) er al dan niet sprake is van een voldoende gesaneerd geval van bodemverontreiniging.

De LAC-sigitaalwaarden zijn een indicatie voor de vraag of er een nader onderzoek naar de verontreiniging moet plaatsvinden in verband met het landbouwkundig gebruik van de grond. Bij de beantwoording van de vraag of sprake is van een geval van ernstige verontreiniging zal het bevoegd gezag op grond van de Wet bodembescherming het huidige gebruik vanuit het belang van de bodembescherming in zijn beschouwingen hebben betrokken. Daarmee staat echter niet altijd vast of de bodem vanuit landbouwkundig oogpunt ook geschikt is voor agrarisch gebruik. Daarom kan bij wijziging van het gebruik van de bodem door herverkaveling een nieuwe beoordeling noodzakelijk zijn.

Artikel 14

Sommige gronden kennen vanwege hun hoedanigheid, gebruiksbestemming of bodemgeschiktheid dusdanige gebruiksbeperkingen, dat ze niet geschikt zijn om uit te ruilen. In artikel 14 is bepaald welke gronden vanwege forse gebruiksbeperkingen niet uitruikbaar zijn.

Artikel 15

Doorgaans is het belang van een goede verkaveling meer gediend met kavelconcentratie dan met een verkorting van de afstand tussen de veldkavels en de bedrijfskavel. In de meeste gevallen leidt een concentratie van kavels namelijk tot een efficiëntere bedrijfsvoering dan een geringe afstand tussen de veldkavels en bedrijfskavels. In laatstgenoemde situatie kunnen de onderscheiden veldkavels immers dicht bij de bedrijfskavel liggen, maar toch op een zekere afstand van elkaar, waardoor de eigenaar of pachter meer tijd kwijt is om de veldkavels onderling te bereiken. Met het oog hierop is dan ook een rangorde voor toedeling van kavels opgenomen, waarbij toedeling gericht op kavelconcentratie voorrang heeft op toedeling op basis van afstandsverkorting.

Artikel 16

De fysieke samenvoeging van kavels in verband met onder meer een doelmatige toedeling van pachtrechten kan leiden tot de fysieke splitsing van de grond van één eigenaar. Deze situatie kan zich voordoen als een pachter grond van verschillende eigenaren pacht of als een eigenaar zijn grond aan verschillende pachters heeft verpacht. Een grote mate van

versnippering van het eigendom van één eigenaar is echter niet wenselijk, omdat daarmee zijn vermogenspositie kan worden aangetast. Daarom is in artikel 16 bepaald dat een dergelijke samenvoeging niet plaatsvindt als die voor de betrokken eigenaar leidt tot een versnippering van zijn eigendom die in redelijkheid niet van hem kan worden gevergd.

Artikel 17

Deze bepaling vindt toepassing bij de toedeling van gronden in de nabijheid van gebouwen. Voordat in het plan van toedeling een andere dan de bestaande begrenzing wordt opgenomen, is overeenstemming met de eigenaar en overleg met de gebruikers vereist. De procedure is vergelijkbaar met de in artikel 6 beschreven procedure. Verwezen wordt dan ook naar de toelichting bij dat artikel.

Artikel 20

Beperkte rechten, waaronder oude zakelijke rechten, die afdoen aan het doelmatig gebruik worden opgeheven door compensatie in geld of goed. Daarbij kan rekening worden gehouden met het cultuurhistorisch belang van oude zakelijke rechten.

Artikel 26

Met het oog op een behoorlijke en doelmatige uitvoering van de herverkaveling worden niet alle op een kavel betrekking hebbende factoren betrokken bij de bepaling van de uitruilbaarheid van de grond. Sommige factoren worden namelijk in geval van ruiling geschat. Deze factoren vormen verrekenposten tussen de daarbij betrokken oude en nieuwe eigenaren. De verrekenposten worden in de lijst der geldelijke regelingen opgenomen. In artikel 26 wordt aangeduid welke factoren in voorkomend geval als verrekenpost worden aangemerkt.

Artikel 27

De in artikel 27 opgenomen tijdstippen hebben betrekking op het tijdstip tot wanneer zich wijzigingen kunnen voordoen met betrekking tot een onroerende zaak, die van invloed zijn op de waardering van de onderscheiden verrekenposten. Zo kan het vestigen of opheffen van zakelijke rechten met betrekking tot de desbetreffende onroerende zaak gedurende het herverkavelingsproces leiden tot een lagere of hogere waardering van de desbetreffende verrekenpost. In verband met een doelmatige herverkaveling worden de verrekenposten daarom gewaardeerd naar een zogenoemd peiltijdstip. Omdat dit tijdstip niet voor alle verrekenposten hetzelfde is, gelden voor de verschillende verrekenposten verschillende peiltijdstippen.

Artikel 30

Het kan voorkomen dat eigenaren onderling of gedeputeerde staten met een individuele eigenaar in overleg treden of trachten tot overeenstemming te komen over verrekenposten. Het ligt dan niet voor de hand dat in de lijst der geldelijke regelingen in verband met de overgang van de eigendom van het betrokken registergoed een andere waarde voor een verrekenpost wordt opgenomen dan door partijen is voorzien. Dit laat onverlet dat iedere eigenaar bezwaar- en beroepsmogelijkheden heeft tegen de vaststelling van de lijst der geldelijke regelingen. Indien er nadat de eigenaren onderling of gedeputeerde staten met een individuele eigenaar tot overeenstemming zijn gekomen, twijfels ontstaan over de

juistheid van de vergoeding kan het nodig zijn de hoogte van de vergoeding te heroverwegen.

Artikel 31

Op het eerste lid is ingegaan in paragraaf 3.

In het tweede lid is bepaald hoe de lijst der geldelijke regelingen wordt vastgesteld ingeval gebruik is gemaakt van een zogenoemd puntenstelsel. Een dergelijk stelsel is namelijk niet ongebruikelijk. De vastgestelde punten per eigenaar worden dan omgerekend naar geldbedragen, zodat iedere eigenaar het bedrag kan vernemen dat de individuele eigenaar behoort bij te dragen. Deze omrekening kan plaatsvinden na de schatting, bedoeld in artikel 78 van de Reconstructiewet, maar vindt in ieder geval plaats voor de terinzagelegging van het ontwerp van de lijst der geldelijke regelingen.

De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit,
C. P. Veerman