

Wijziging regeling herverkaveling

Regeling van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit van 7 juni 2005, nr. TRCJZ/2005/1383, houdende wijziging van de Regeling herverkaveling

De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit,
Gelet op de artikelen 162, 163 en 195 van de Landinrichtingswet en de artikelen 6, 25 en 27 van de Regeling herverkaveling;

Besluit:

Artikel 1

De Regeling herverkaveling¹ wordt als volgt gewijzigd:

A

Na bijlage 1e worden de volgende bijlagen ingevoegd:

BIJLAGE 1f, behorende bij artikel 6 van de Regeling herverkaveling

Nadere regels per blok betreffende het stelsel van classificatie voor de ruilverkaveling 'Land van Maas en Waal'

A. (De in het blok aanwezige onroerende zaken)

In het blok worden aangetroffen:

- a. cultuurgronden in gebruik als bouwland, grasland, tuingrond, boomgaard en boomkwekerij;
- b. erven en tuinen;
- c. bosgronden, houtwallen, woeste gronden en onland;
- d. wegen;
- e. waterlopen, sloten en plassen;
- f. dijken en kaden;
- g. sport- en recreatieterreinen;
- h. gebouwen, werken en beplantingen.

B. (De in het blok voorkomende gronden)
De gronden die in dit blok voorkomen, zijn ingedeeld in rivierkleigronden en rivierzandgronden. 92% van de oppervlakte bestaat uit rivierkleigronden en 2% van de oppervlakte bestaat uit rivierzandgronden. De overige gronden zijn niet in gebruik als cultuurgrond. De rivierkleigronden zijn verder onderverdeeld in eerdgronden (1%) en vaaggronden (91%). De zwaardere (kom) kleigronden bevinden zich in het algemeen in het midden van het gebied en de lichtere gronden langs de gronden van het gebied, vlakbij de rivieren de Maas en de Waal.

C. (De indeling van de te schatten gronden in klassen met vermelding van de bij elke klasse behorende agrarische waarde)

Rekening houdend met het bepaalde in artikel 2 van de regeling worden de gronden als volgt geschat:

- a. cultuurgronden in klassen van € 20.000,- tot en met € 30.000,- per ha, met intervallen van € 1.250,- zonder rekening te houden met de cultuurtoestand;
- b. erven en tuinen als aangrenzende grond;
- c. bosgronden, houtwallen, woeste gronden en onland op € 8.000,- per ha, met uitzondering van houtwallen smaller dan 4 meter, welke worden geschat als aangrenzende grond;
- d. wegen, wanneer zij openbaar zijn of kennelijk als zodanig worden gebruikt, op € 0,- per ha. De overige wegen worden als cultuurgrond of onland geschat;
- e. waterlopen in beheer en onderhoud bij openbare lichamen alsmede plassen op € 0,- per ha;
- f. particuliere sloten:
 - met een geringere bovenbreedte dan 5 meter als aangrenzende grond,
 - breder dan 5 meter voor de gehele breedte op € 0,- per hectare;
- g. dijken op € 10.000,- per ha en kaden als aangrenzende grond;
- h. sport- en recreatieterreinen als aangrenzende grond of in de klasse € 0,- per ha, afhankelijk van de plaatselijke situatie.

D. (Objectieve factoren)

De objectieve factoren, bedoeld in artikel 4 van de regeling, worden als volgt gewaardeerd:

- a. De afstand van de kavels tot de dichtstbijzijnde openbare verharde weg in 3 klassen van respectievelijk goed, matig en slecht;
- b. De afstand van gebouwen tot de dichtstbijzijnde openbare verharde weg in 3 klassen van respectievelijk goed, matig en slecht.

BIJLAGE 1g, behorende bij artikel 6 van de Regeling herverkaveling

Nadere regels per blok betreffende het stelsel van classificatie voor de herinrichting 'Noordwest Overijssel, deelgebied Rond de Weerribben'

A. (De in het blok aanwezige onroerende zaken)

In het blok worden aangetroffen:

- a. cultuurgronden in gebruik als bouwland, grasland, tuingrond, boomgaard en boomkwekerij;

b. erven en tuinen;

c. bosgronden, houtwallen, rietland,

woeste gronden en onland;

d. wegen;

e. waterlopen, sloten, kolken en plassen;

f. dijken en kaden;

g. sport- en recreatieterreinen;

h. gebouwen, werken en beplantingen;

i. overige, namelijk terpen en kerkhoven.

B. (De in het blok voorkomende gronden)
In het blok worden de volgende gronden aangetroffen:

a. veengronden (48% van de oppervlakte), met name rond de Weerribben. Tot de veengronden worden die gronden gerekend die tussen 0 en 80 cm beneden maaiveld voor meer dan 40 cm uit moerig materiaal (veen) bestaan.

b. moerige gronden (2% van de oppervlakte), met name in de Polder het Bedijkte Rondebroek. Tot de moerige gronden worden in dit geval de gronden gerekend met een moerige tussenlaag (kleiner dan 40 cm dik), die is afgedekt door een zanddek.

c. zeekleigronden (25% van de oppervlakte), met name langs de voormalige Zuiderzeedijk. Zeekleigronden zijn minerale gronden zonder moerige (venige) bovengrond of moerige tussenlaag of waarvan het niet-moerige deel tussen 0 en 80 cm beneden maaiveld voor meer dan de helft van die dikte uit klei bestaat.

d. kalkhoudende zandgronden (7% van de oppervlakte), met name bij Blokzijl, buitendijks, grenzend aan de Noordoostpolder. Kalkhoudende zandgronden zijn minerale gronden (kalkhoudend) zonder moerige (venige) bovengrond of moerige tussenlaag waarvan het niet-moerige deel tussen 0 en 80 cm beneden maaiveld voor meer dan de helft van die dikte uit zand bestaat.

e. Kalkloze zandgronden (11% van de oppervlakte), met name in Hagenbroek. Kalkloze zandgronden zijn minerale gronden (kalkloos) zonder moerige (venige) bovengrond of moerige tussenlaag waarvan het niet-moerige deel tussen 0 en 80 cm beneden maaiveld voor meer dan de helft van die dikte uit zand bestaat.

f. Keileemgronden (minder dan 1% van de oppervlakte) in Hagenbroek. Keileemgronden zijn minerale gronden met, binnen dit projectgebied, een matig dikke (30 tot 50 centimeter) minerale eerdlaag. Het betreft gronden waarbij de keileem ondieper dan 40 cm beneden maaiveld begint en tenminste 40 cm dik is.

C. (De indeling van de te schatten gronden in klassen met vermelding van de bij elke klasse behorende agrarische waarde)

Rekening houdend met het bepaalde in artikel 2 van de Regeling worden de gronden als volgt geschat:

- a. cultuurgronden 'binnendijks' in klassen van € 14.500,- tot en met € 28.000,- per ha, met intervallen van € 1.500,-, zonder rekening te houden met de cultuurtoestand; cultuurgronden 'buitendijks, grenzend aan de Noordoostpolder' in klassen van € 24.000,- tot en met € 34.000,- per ha, met intervallen van € 2.000,- zonder rekening te houden met de cultuurtoestand;
- b. erven en tuinen als aangrenzende grond;
- c. bosgronden, houtwallen, rietland, woeste gronden en onland in klassen van € 4.000,- tot en met € 10.000,- per ha met intervallen van € 1.500,-, met uitzondering van houtwallen smaller dan 3,0 meter, welke worden geschat als aangrenzende grond;
- d. wegen, wanneer zij openbaar zijn of kennelijk als zodanig worden gebruikt, op € 0,- per ha. De overige wegen worden als cultuurgrond of onland geschat;
- e. waterlopen in beheer en onderhoud bij openbare lichamen alsmede plassen en kolken op € 0,- per ha;
- f. particuliere sloten:
 - met een geringere bovenbreedte dan 5,0 meter als aangrenzende grond,
 - breder dan 5,0 meter voor de gehele breedte op € 0,- per hectare;
- g. dijken en kaden in klassen van € 0,- tot en met € 7.000,- per ha, met intervallen van € 1.000,- per ha;
- h. sport- en recreatierreinen op € 10.000,- per ha;
- i. overige, namelijk terpen als aangrenzende grond en kerkhoven op € 10.000,- per ha.

D. (Objectieve factoren)

De objectieve factoren, bedoeld in artikel 4 van de regeling, worden als volgt gewaardeerd:

- a. De afstand van de kavels tot de dichtstbijzijnde openbare verharde weg in drie klassen van respectievelijk goed, matig en slecht;
- b. De afstand van gebouwen tot de dichtstbijzijnde openbare verharde weg in drie klassen van respectievelijk goed, matig en slecht;
- c. De waterhuishoudkundige toestand van de kavels in drie klassen van respectievelijk goed, matig en slecht.

B

In bijlage 2n, behorende bij artikel 25 van de Regeling herverkaveling (Nadere regels per blok betreffende de tweede schatting voor de ruilverkaveling 'Stuifzand'), onderdeel E, onder 1, wordt '1,6' vervangen door: 1,85

C

Na bijlage 2p wordt de volgende bijlage toegevoegd:

BIJLAGE 2q, behorende bij artikel 25 van de Regeling herverkaveling

Nadere regels per blok betreffende de tweede schatting voor de ruilverkaveling 'Axel'

A. (Objectieve en subjectieve factoren)
De subjectieve factoren, bedoeld in artikel 5 van de regeling, worden als volgt in punten gewaardeerd:

- a. De verkaveling omvattende vorm, grootte, aantal, afstand tot de gebouwen en mate van kavelconcentratie in 5 klassen van 0 tot en met 40 punten per ha met intervallen van 10 punten;
- b. 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 reeds uitgevoerde landinrichtingswerken geëlimineerd, behoudens die van kavelverbeteringswerken.

B. (Verandering van de agrarische waarde)

Een verandering van de agrarische waarde, bedoeld in artikel 2 van de regeling, wordt bepaald op het verschil tussen de waarde bij de eerste schatting en de waarde bij de tweede schatting, waarbij laatstgenoemde waarde met inachtneming van het stelsel van classificatie wordt geschat in klassen van € 4.764,69 tot en met € 13.613,41 per hectare, met intervallen van € 680,67.

C. (Waardeveranderingen als bedoeld in artikel 71 van de wet)

De waarde van de onroerende zaken die een waardeverandering als bedoeld in artikel 3 van de regeling ondergaan wordt met inachtneming van het stelsel van classificatie geschat in klassen van € 4.764,69 tot en met € 13.613,41 per hectare, met intervallen van € 680,67.

D. (Verrekenposten)

De verrekenposten, bedoeld in artikel 23, tweede lid, van de regeling worden als volgt geschat:

- a. de aanwezigheid van hoogspanningsmasten op € 3.000,- per stuk;
- b. de aanwezigheid van ondergrondse kabels en leidingen, waarvoor een beperkt recht is gevestigd op € 1,- per m² (vierkante meter);
- c. de aanwezigheid van verontreinigingen in of op de bodem als bedoeld in artikel 1 van de Wet bodembescherming met een door deskundigen vast te stellen bedrag;
- d. de aanwezigheid van drainage in klassen van € 0,- tot en met € 780,- per hectare met intervallen van € 130,-;

- e. de mate van vlakligging in klassen van € 0,- tot en met € 2.000,- per hectare, met intervallen van € 1.000,-;
- f. de aanwezigheid van een drinkwatervoorziening op € 500,- per voorziening;
- g. de aanwezigheid van obstakels van € 0,- tot en met € 2.000,- per geval met intervallen van € 100,-;
- h. de aanwezigheid van extreme onkruidverontreiniging of van een uitzonderlijk lage bemestingstoestand elk van € 0,- tot en met € 500,- per ha, met intervallen van € 100,-;
- i. de aanwezigheid van bodemziekten in extreme mate van € 0,- tot en met € 2.000,- per ha met intervallen van € 100,-;
- j. de aanwezigheid van een opslagplaats of bietendam op € 1.500,- per geval;
- k. de aanwezigheid van schaduw- en/of wortelschade van € 0,- tot en met € 5,- per strekkende meter, met intervallen van € 0,50;
- l. de aanwezigheid van andere dan agrarische waarden met een door deskundigen vast te stellen bedrag.

E. (Overig)

1. Over- en onderbedeling worden verrekend, door de waarde van de schatting, bedoeld in artikel 166 van de wet, te vermenigvuldigen met een factor 1,65. Daarnaast wordt de schattingswaarde van over- en onderbedelingen ter zake van verpacht eigendom met de factor (1.00) vermenigvuldigd.
2. De vastgestelde waardeveranderingen, bedoeld in de onderdelen B en C, worden verrekend na vermenigvuldiging met de factoren, bedoeld in het eerste lid.

Artikel II

Deze regeling treedt in werking met de ingang van de tweede dag na de dagtekening van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

Den Haag, 7 juni 2005.

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

¹ Stcrt. 2004, 118; laatstelijk gewijzigd bij ministeriële regeling van 22 maart 2005 (Stcrt. 60).

Toelichting

De Landinrichtingswet bepaalt dat met betrekking tot ieder blok (een geheel van in een herverkaveling begrepen onroerende zaken) een stelsel van classificatie van de gronden wordt vastgesteld. Ook bepaalt de Landinrichtingswet dat de landinrichtingscommissie met betrekking tot ieder blok een plan van toedeling ontwerpt; eveneens worden op grond van de Landinrichtingswet regels gesteld voor de tweede schatting.

De regels hiervoor zijn opgenomen in de Regeling herverkaveling. Zij bevat de regels per blok met betrekking tot het stelsel van classificatie, het plan van toedeling en de tweede schatting op grond van de Landinrichtingswet, de tweede schatting op grond van de Reconstructiewet Midden-Delfland alsmede het stelsel van classificatie en de tweede schatting op grond van de Herinrichtingswet Oost-Groningen en de Gronings-Drentse Veenkoloniën.

Vanuit het oogpunt van eenduidigheid is gekozen voor zoveel mogelijk uniforme regels per blok. Ten aanzien van die aspecten van het stelsel van classificatie en de tweede schatting waar dit niet mogelijk is, kunnen per blok nadere

regels worden gesteld door de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Dit geschiedt overeenkomstig de bij de Regeling herverkaveling opgenomen modellen (bijlagen 1 en 2). Bijlage 1 betreft een model omtrent de nadere regels per blok betreffende het stelsel van classificatie, bijlage 2 betreft een model omtrent de nadere regels per blok betreffende de tweede schatting.

In de onderhavige wijzigingsregeling zijn voor bepaalde blokken nadere regels gesteld die als bijlage in de Regeling herverkaveling zijn opgenomen. Dit betreft:

1. de bijlagen 1f en 1g inzake nadere regels per blok betreffende het stelsel van classificatie voor respectievelijk de

ruilverkaveling 'Land van Maas en Waal' en de herinrichting 'Noordwest-Overijssel, deelgebied Rond de Weerribben';

2. de bijlage 2q inzake nadere regels per blok betreffende de tweede schatting in de ruilverkaveling 'Axel'.

Voorts wordt in bijlage 2n betreffende nadere regels per blok voor de tweede schatting voor de ruilverkaveling 'Stuifzand' de actualiseringsfactor gerectificeerd (bijlage 2n, onderdeel E, onder 1).

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