



GEBIEDSONTWIKKELING

Franekeradeel  
Harlingen

# WETTELIJKE HERVERKAVELING

Informatie over het opstellen van het Ruilplan



# VOORWOORD



De bestuurscommissie Franekeradeel-Harlingen stuurt u deze brochure over het maken van het Ruilplan. Daarmee krijgt u alle informatie over hoe het ruilen van gronden in zijn werk gaat.

Het maken van het Ruilplan is de basis voor de wettelijke herverkaveling: een belangrijk onderdeel van het Inrichtingsplan Franekeradeel-Harlingen. In de afgelopen jaren voerden wij vooral maatregelen uit. Bijvoorbeeld het verbreden van vaarten en sloten, het aanleggen van stuwen en een gemaal bij Herbaijum. Nu komt de verkaveling daar ook bij.

Voor de verkaveling troffen we al enkele voorbereidingen. Bijvoorbeeld de aankoop van 250 hectare grond en de uitvoering van de pachtregistratie. De volgende stap in het proces zijn de zogenoemde wenszittingen in februari 2018. Tijdens deze één-op-één gesprekken kunt u uw wensen aangeven. Wilt u een veldkavel kwijt en een nieuwe kavel dicht bij huis ontvangen? Of wilt u niets ruilen, maar wel extra grond toebedeeld krijgen? Samen met het Kadaster leggen wij uw wensen vast.

De verkaveling zal best wat tijd vergen. Dat komt omdat wij het ruilproces graag goed willen doen en omdat de wettelijke kaders en procedures dit met zich meebrengen. Ik verwacht dat wij eind 2018 zicht hebben op hoe de 'puzzel' er voor u uit gaat zien.

Ik vertrouw er op dat deze verkaveling voor de landbouw een verbetering brengt. Samen met u proberen wij een betere inrichting te realiseren. Wij proberen uw wensen daarin zoveel mogelijk mee te nemen.

Namens alle partijen in de bestuurscommissie wens ik u een goede verkaveling toe!

*Hepke Bijma,*

Voorzitter bestuurscommissie Franekeradeel-Harlingen

# INHOUD

## Inleiding

### 1. De stappen van het Ruilplan

- 1.1 Peildatum en belanghebbenden
- 1.2 Wenszittingen
- 1.3 Ontwerp Ruilplan
- 1.4 Ruilplan
- 1.5 Kavelovergang en aktepassering
- 1.6 Kavelaanvaarding
- 1.7 Overige aspecten
- 1.8 Vervolg procedure

### 2. Verrekening oppervlakte- en kwaliteitsverschillen

- 2.1 Verrekening op basis van ruiklassen
- 2.2 Oppervlakte en korting
- 2.3 Nihil inbreng

### 3. Inhoudelijke informatie over het Ruilplan

- 3.1 Lijst van Rechthebbenden
- 3.2 Plan van Toedeling
- 3.3 Tussentijdse aan- en verkoop van grond

### 4. Planning

- Planning
- Organisatie
- Leden van de bestuurscommissie
- Informatie





# INLEIDING

In deze brochure leest u wat er komt kijken bij wettelijke herverkaveling. Wat gaat er allemaal gebeuren? Wanneer gebeurt dat? En welke spelregels horen daarbij? De bestuurscommissie Franekeradeel-Harlingen vindt het belangrijk dat alle betrokkenen in het plangebied Franekeradeel-Harlingen daarover informatie krijgen. In paragraaf 1.1 van deze brochure staat voor wie dit van belang is.

## Waarom verkaveling?

Door kavels te ruilen kan er een betere landbouwstructuur in het gebied ontstaan. Daarbij kunnen agrariërs hun grond bijvoorbeeld dichter bij het bedrijf krijgen. Dit maakt efficiënt werken mogelijk. Misschien lukt het ook om minder landbouwverkeer door de dorpen te krijgen.

## De verkaveling volgen

De bestuurscommissie neemt u mee in het proces en informeert u per brief over de verschillende stappen. Ook als u niet ruilt of niet wilt ruilen, is het wel van belang dat u dit proces volgt. Het ruilproces kan namelijk altijd gevolgen voor u hebben.

## Wenszittingen

In februari 2018 zijn er wenszittingen. U denkt misschien: ik heb toch al eerder over mijn wensen met de bestuurscommissie gesproken? Dat klopt. In het voorjaar van 2014 sprak de bestuurscommissie met de meesten van u al eens over uw wensen en wilde zij ook weten of u gronden wilde verkopen. De wenszittingen van februari 2018 zijn de officiële zittingen volgens de wet. De bestuurscommissie trof voor de wenszittingen al enkele voorbereidingen:

- 1 Uitgevoerde pachtregistratie (van 2016 tot begin 2017);
- 2 Vaststellen peildatum d.d. 1 september 2017;
- 3 Aankoop gronden (in totaal ongeveer 250 hectare), waarvan 56 hectare; in 2010 en de overige hectares in de periode 2014 t/m 2017;
- 4 Drie bedrijfsverplaatsingen, waarbij de bestuurscommissie de gronden aankocht en de drie ondernemers subsidie ontvingen;
- 5 Opgestelde lijst met rechthebbenden die in het ruilproces mee gaan doen.

Bij deze brochure, ontvangt u ook een uitnodiging voor uw deelname aan de wenszitting.

# 1. DE STAPPEN VAN HET RUILPLAN

De procedure van het Ruilplan bestaat uit verschillende stappen. In dit hoofdstuk staan welke stappen dit zijn en wat deze stappen betekenen.

Het Ruilplan bestaat uit de Lijst van Rechthebbenden en het Plan van Toedeling. De Lijst van Rechthebbenden beschrijft voor alle grond binnen Franekeradeel-Harlingen de bestaande rechten. Dit is gebaseerd op de kadastrale registratie op de peildatum. Het Plan van Toedeling geeft de nieuwe verdeling van grond in het gebied weer en beschrijft de rechten op deze gronden. In hoofdstuk 3 staat inhoudelijke uitleg over de formele kant van het Ruilplan.

## 1.1 Peildatum en belanghebbenden

De peildatum is vastgesteld op 1 september 2017. Dit betekent dat het Ruilplan de rechtstoestand in het gebied aanhoudt, zoals die op 1 september 2017 was. Voor deze datum was de pachtregistratie al afgerond. Wijzigingen (aan- en verkopen, ruilingen, vestiging hypotheek, enzovoort) worden vanaf die datum niet meegenomen. Er is namelijk een beginpunt nodig voor het opstellen van het Ruilplan. De bestuurscommissie neemt de wijzigingen van na 1 september 2017 uiteraard wel mee bij de aktepassering. In paragraaf 3.3 leest u wat de gevolgen zijn van tussentijdse aan- en verkopen.

### Wie zijn belanghebbend?

- Iedereen die op de peildatum eigenaar of mede-eigenaar was van een perceel, of een beperkt zakelijk recht ergens in het herverkavelingsgebied heeft;
- Iedereen die op tijd een door de Grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst aan de bestuurscommissie heeft aangeboden bij de pachtregistratie.

## 1.2 Wenszittingen

Voordat de bestuurscommissie aan de slag gaat met het opstellen van het Ruilplan, zijn er zogenaemde wenszittingen. Dit zijn gesprekken met de eigenaren en gebruikers in het herverkavelingsgebied, met meer dan 5 ha hectare grond in eigendom of pacht. Als u gebruiker/ pachter bent, dan geldt dat deze gesprekken alleen plaatsvinden als de pachtcontracten bij de bestuurscommissie zijn geregistreerd. Tijdens deze gesprekken kunnen de eigenaren en gebruikers hun wensen aangeven. In februari 2018 nodigt de bestuurscommissie iedereen persoonlijk uit voor deze wenszittingen. Grondeigenaren en pachters met minder dan 5 hectare worden vervolgens uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst. Ook voor hen is het dan mogelijk om wensen door te geven.

Tijdens de wenszittingen is er per persoon een kaart aanwezig. Daarop staat de huidige situatie (de situatie op de peildatum) van eigendom en gebruik.

Dit heet de inbrengkaart. Het is van belang dat u deze kaart goed controleert op juistheid. Vervolgens kan iedereen zijn wensen kenbaar maken voor de nieuwe situatie: de toedeling. De bestuurscommissie legt al deze wensen vast in een verslag met bijbehorend kaartje en stuurt u dat later toe.

In 2014 was er een informele inventarisatie van wensen. Omdat dit bijna vier jaar geleden is, kan het zijn dat situaties en wensen veranderd zijn. De gegevens uit 2014 zijn uiteraard beschikbaar tijdens de nieuwe, officiële wenszittingen. Die kunt u gebruiken bij het aangeven van uw wensen. Aan de gesprekken tijdens de wenszittingen kunnen geen rechten ontleend worden.

### 1.3 Ontwerp-Ruilplan

Na het afronden van de wenszittingen start de bestuurscommissie met het opstellen van het ontwerp-Ruilplan. Medewerkers van de provincie en het Kadaster ondersteunen daarbij. De 'Uitgangspunten Herverkaveling' zijn de basis voor het maken van het Ruilplan. De bestuurscommissie neemt ook de informatie vanuit de wenszittingen mee en verwerkt uw wensen waar dat mogelijk is. Bij deze brochure ontvangt u ook de 'Uitgangspunten Herverkaveling' als apart document.

Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân stellen het ontwerp Ruilplan vast en leggen het zes weken ter inzage. In die periode kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen. Dit kan tegen de twee onderdelen van het Ruilplan: de Lijst van Rechthebbenden en/of het Plan van Toedeling.

Na afloop van de termijn inventariseert de bestuurscommissie alle ingediende zienswijzen die op tijd zijn ingeleverd. Met de indieners van een zienswijze vindt een gesprek plaats, tenzij een zienswijze schriftelijk kan worden afgehandeld. Zo'n gesprek heet een hoorzitting. Indieners kunnen hun zienswijzen dan nader toelichten. En er kunnen eventuele alternatieven besproken worden. Soms is het nodig om met medebelanghebbenden te overleggen die zelf geen zienswijze indienden, maar betrokken raken bij eventuele wijzigingsvoorstellen. Het kan dus voorkomen dat de bestuurscommissie iemand meerdere keren uitnodigt voor een gesprek.

Na die gesprekken past de bestuurscommissie waar nodig het ontwerp-Ruilplan aan. Dat gebeurt op basis van de zienswijzen en de gesprekken. Het is echter niet noodzakelijk dat er overeenstemming is met de indieners van een zienswijze en eventuele medebelanghebbenden.

In sommige gevallen is dat niet mogelijk. Dat komt omdat er altijd meerdere belanghebbenden zijn, met mogelijk tegenstrijdige belangen. Als de toedeling van de ene partij wijzigt, heeft dat gevolgen voor anderen. In de discussies blijven de 'Uitgangspunten Herverkaveling' leidend. Gedeputeerde Staten stellen indieners van zienswijzen en eventuele belanghebbenden schriftelijk op de hoogte van het besluit.

Vervolgens stellen Gedeputeerde Staten het al dan niet aangepaste ontwerp-Ruilplan vast. Het is dan geen ontwerp meer. Vanaf dat moment heet het Ruilplan.

Iedere belanghebbende krijgt bericht zodra het ontwerp-Ruilplan ter inzage ligt. Er zijn dan ook voorlichtingen in het gebied. Iedereen ontvangt zijn persoonlijke situatie, samen met de bijbehorende verrekening van oppervlakte- en kwaliteitsverschillen. In de periode van de terinzagelegging is er gelegenheid voor een persoonlijke toelichting.

### 1.4 Ruilplan

Nadat Gedeputeerde Staten het Ruilplan vaststellen, ligt het plan weer zes weken ter inzage. Ook deze terinzagelegging van het Ruilplan maken Gedeputeerde Staten aan het gebied bekend.

In deze periode kan iedereen die een zienswijze indiende tegen het ontwerp-Ruilplan een beroep instellen (bezwaar indienen) bij de rechtbank. Ditzelfde geldt voor eigenaren of gebruikers die naar aanleiding van een zienswijze van iemand anders betrokken zijn geraakt. In deze procedure doet de rechtbank uiteindelijk een bindende uitspraak. In de praktijk is het ook hier nog mogelijk om op een minnelijke wijze tot een oplossing te komen. Dit begeleidt de rechtbank. Tegen de uitspraak van de rechtbank staat vervolgens nog de mogelijkheid voor hoger beroep en cassatie open. Nadat alle bezwaren zijn afgehandeld kunnen de eventuele wijzigingen in het Ruilplan verwerkt worden. Er is dan een definitief Ruilplan.

### 1.5 Kavelovergang en aktepassering

Pas als het Ruilplan definitief is, kunnen nieuwe eigenaren de toegedeelde percelen gaan gebruiken. Het Ruilplan is definitief als alle bezwaren (zienswijzen, beroep en cassatie) tegen de toedeling zijn dan afgehandeld. Deze ingebruikname wordt ook wel kavelovergang genoemd. Als nog niet alle bezwaren zijn opgelost, vindt de kavelovergang in gedeelten plaats.



De kavelovergang is iets anders dan de aktepassering. De aktepassering is de juridische levering van de nieuwe kavels door middel van een notariële akte. Dit is een eenmalige gebeurtenis voor het hele gebied. De notaris, de voorzitter en de secretaris van de bestuurscommissie ondertekenen die. Het moment van aktepassering hoeft niet met die van de kavelovergang samen te vallen. Na de kavelovergang kunnen al werkzaamheden uitgevoerd worden in het kader van kavelaanvaarding.

## 1.6 Kavelaanvaarding

Kavelaanvaarding gaat over werkzaamheden die ervoor zorgen dat de gebruikstoestand van de ingebrachte en toegedeelde percelen gelijk aan elkaar worden. Hierbij gaat het voornamelijk om de toegangsdammen, de perceelgrootte, de vlakteligging en de aanwezigheid van drainage.

Om inzicht te krijgen in de uit te voeren werkzaamheden wordt per gebruiker (dus niet per eigenaar) een vergelijking gemaakt tussen de ingebrachte en toegedeelde percelen. Te zijner tijd ontvangt u hierover meer informatie. Ook vinden dan gesprekken plaats

met de gebruikers van percelen om de noodzakelijke werkzaamheden te bespreken. Wanneer sprake is van verpachting, dan zullen pachter en verpachter onderling moeten afstemmen.

Het is de bedoeling dat de gebruiker de werkzaamheden zelf uitvoert. Na correcte uitvoering betaalt de bestuurscommissie de afgesproken vergoeding. De bestuurscommissie informeert u in een later stadium over de kavelaanvaarding.

## 1.7 Overige aspecten

Eén van de doelen in het Inrichtingsplan is om terpen beter te beschermen. Dat kan door terppercelen op vrijwillige basis te verwerven. De provincie wordt daar dan eigenaar van. Maar dat kan ook door op vrijwillige basis een kwalitatieve verplichting te vestigen op een terpperceel. In ruil voor beperkende voorwaarden voor het gebruik van het terpperceel betaalt de bestuurscommissie een afwaardering aan de grondeigenaar. Essentie is dat die terppercelen als grasland gebruikt blijven of zullen worden. Zo'n terpperceel blijft of komt via ruiling in eigendom van de huidige of toekomstige eigenaar. Ook eigenaren van terppercelen die niet geruild worden, kunnen zo'n

kwalitatieve verplichting aangaan. De voorwaarden en afwaardering worden nog uitgewerkt. Als u belangstelling heeft, kunt u dat aangeven tijdens de wenzittingen.

Te ruilen percelen kunnen met landbouwziekten besmet zijn. Denk bijvoorbeeld aan aardappelmoehheid. Bij ruilingen zal hier in principe geen rekening mee gehouden worden. Als u echter kunt aantonen dat er onredelijke situaties ontstaan, dan zal de bestuurscommissie dit nader bekijken. Bij de Lijst der Geldelijke Regelingen is er dan de mogelijkheid voor verrekening van eventuele schade. Bij de wenzittingen vraagt de bestuurscommissie of er in uw percelen landbouwziekten aanwezig zijn.

## 1.8 Vervolgprocedure

De financiële afrekening vindt plaats als het Ruilplan definitief is vastgesteld. Dit gaat via de zogenaamde Lijst der Geldelijke Regelingen, de LGR.

In de eerste plaats gaat het om de verrekening van de oppervlakte- en kwaliteitsverschillen die zijn ontstaan door de ruiling. Daarnaast worden bijvoorbeeld de ondergrondse kabels en leidingen en erfdienstbaarheden verrekend. Verder

kunnen er kosten in rekening gebracht worden voor het voordeel dat men had van de herverkaveling.

Iedere eigenaar of gebruiker betaalt de kosten op basis van zijn of haar inbrengsituatie. Ook als er in de tussentijd grond verkocht is. De kosten zijn niet gekoppeld aan de grond, zoals bij de oude ruilverkavelingen het geval was, maar aan de eigenaar op peildatum. De eigenaar of gebruiker betaalt de kosten in één keer. Wanneer u bijvoorbeeld twee hectare overbedeeld krijgt, moet u die kosten direct betalen.

De procedure van de LGR is hetzelfde als die van het Ruilplan. Als eerste komt er een ontwerp-LGR met mogelijkheid tot indiening van zienswijzen. Daarna komt er een eventueel aangepaste LGR met mogelijkheid tot beroep bij de rechtbank en cassatie.

Tijdens de periode van terinzagelegging van de Lijst der Geldelijke Regelingen ontvangt u van Gedeputeerde Staten uitgebreide informatie over de totstandkoming van de Lijst der Geldelijke Regelingen. Ook leest u dan hoe het voordeel en de verrekenposten worden bepaald.

## 2. VERREKING OPPERVLAKTE EN KWALITEITSVERSCHILLEN

Zodra Gedeputeerde Staten het ontwerp-Ruilplan ter inzage leggen, krijgt iedere eigenaar ook inzicht in de persoonlijke verrekening van oppervlakte- en kwaliteitsverschillen. Dit gebeurt aan de hand van ruilklassen.

### 2.1 Verrekening op basis van ruilklassen

De ruiling van de gronden gebeurt op basis van oppervlaktes. Alle grond in het herverkavelingsgebied is in principe uitruikbaar. In specifieke gevallen is de grond niet uitruikbaar. Dat is bijvoorbeeld bij gronden met een verontreiniging. Op grond van artikel 52 van de WILG (Wet Inrichting Landelijk Gebied) heeft iedere eigenaar recht op toedeling van grond van gelijke hoedanigheid en gebruiksbestemming. Om de gelijke hoedanigheid te kunnen beoordelen, is gekeken naar de gebruiksmogelijkheden en de geschiktheid van de gronden.

De gebruiksmogelijkheden en de geschiktheid van de grond worden uitgedrukt in een ruilwaarde. In dit herverkavelingsgebied zijn de zwaarte van de bouwvoor en de toekomstige drooglegging van belang voor de ruilwaarde.

Op basis van een gedetailleerde bodemkaart is in overleg met vijf grondgebruikers uit het gebied (de zogeheten schatters) bepaald welke bodemfactoren bepalend zijn voor de geschiktheid. Omdat in dit gebied sprake is van akkerbouw, vollegroondstuintbouw en veehouderij is gekeken naar:

- 1 de bouwvoorzwaarte,
- 2 de bodemopbouw,
- 3 en de kalkrijkdom van de kleigrond.

In dit gebied komen alleen kleigronden voor, variërend in zwaarte. Van alle bodemprofielkenmerken oordeelden de schatters dat de zwaarte van de bouwvoor het meest bepalend is voor de gebruiksmogelijkheden. De bouwvoorzwaarte wordt als volgt weergegeven:

Lichte zavel	8 tot 17,5 % lutum (kleideeltjes)	Ca. 12 to 28 % afslibbaar
Zware zavel	17,5 tot 25 % lutum	Ca. 28 tot 32,5 % afslibbaar
Lichte klei	25 tot 35 % lutum	Ca. 32,5 tot 47,5 % afslibbaar



**Lichte en zware zavel** | De lichte zavel (zandige klei) kent de meeste gebruiksmogelijkheden. Dat geldt in iets mindere mate ook voor de zware zavel. Beide grondsoorten zijn geschikt voor rundveehouderij, maar zijn vooral goed bruikbaar voor de akkerbouw. De lichte klei daarentegen is minder geschikt voor de akkerbouw. Deze grond is zwaarder en daarmee ook moeilijker bewerkbaar. Voor grasland is de lichte klei wel optimaal.

**Drooglegging perceel** | Daarnaast beoordelen de schatters en de grondcommissie de drooglegging van de gronden. Die is net zo bepalend voor de gebruiksmogelijkheden van de gronden. De drooglegging is het verschil tussen slootpeil en de hoogte van maaiveld. Voor de gebruiksmogelijkheden door de drooglegging is gewerkt met drie klassen:

- 1 Minder dan 80 cm drooglegging
- 2 Tussen 80 en 120 cm drooglegging
- 3 Meer dan 120 cm drooglegging

Een drooglegging van meer dan 120 cm is optimaal. De drooglegging tussen de 80 en 120 is minder, maar met de juiste drainage is de ontwatering van het perceel wel te optimaliseren. Dat laatste is veel lastiger met een drooglegging van minder dan 80 cm. Voor dit herverkavelingsgebied is gekeken naar de toekomstige drooglegging, wanneer de te verwachten bodemdaling bereikt is en wanneer de aanpassingen in de waterhuishouding (peilverlagingen)

doorgevoerd zijn. Dat betekent dat de drooglegging op de ruilclassenkaart nog niet de huidige is. Op de kaart staat de toekomstige drooglegging. De keuze hiervoor is dat de toekomstige drooglegging bepalend is voor de gebruiksmogelijkheden.

Langs het van Harinxmakanaal zijn gronden in het verleden afgegraven voor de steenfabrieken. Deze gronden hebben vaak een ongerijpte, blauwgrijze ondergrond. Die zit dicht onder de oppervlakte vanwege de afgraving. De gronden liggen relatief laag. Hierdoor hebben ze ook last van kwelwater. Deze gronden zijn, afhankelijk van hun drooglegging, lager gewaardeerd, maar komen weinig voor.

Deze ingrediënten (bouwvoorwaarde en droogleggingsklasse) resulteren in een onderverdeling van ruilwaarden in zeven geschiktheidsklassen. Aan deze klassen zijn waarden toegekend van €40.000,- tot €70.000,- per hectare.

Ruilklasse	Huidige waarde
7	€70.000
6	€65.000
5	€60.000
4	€55.000
3	€50.000
2	€45.000
1	€40.000

Op basis van hoogtekarten is per perceel aangegeven welk deel van de percelen in de verschillende droogleggingsklassen valt. In ieder perceel komen alle drie de droogleggingsklassen in meer of mindere mate voor. De droogleggingsklasse 'minder dan 80 cm' komt meestal langs de sloot voor. Voor ieder perceel wordt uitgerekend wat de ruilwaarde is op basis van de bouwvoorwaarde en de delen van de percelen in de verschillende droogleggingsklassen. Deze ruilwaarde per perceel is dan ook bijna nooit een afgeronde waarde, maar een optelsom van drie verschillende ruilklassen per perceel.

*Voorbeeld van een perceel van 1 hectare:*

60 % ruilklasse €65.000/ha	€39.000,-
30 % ruilklasse €60.000/ha	€18.000,-
10 % ruilklasse €50.000/ha	€5.000,-
<b>Totale ruilwaarde</b>	<b>€53.000,-</b>

Het uitgangspunt is dat het verschil in bodemgeschiktheid tussen de grond die de eigenaar inbrengt en weer toebedeeld krijgt gemiddeld tussen twee klassen blijft. Dan is er sprake van gelijke waarde. Er kan dus sprake zijn van een kwaliteitsverschil van gemiddeld niet meer dan twee klassen. Het kwaliteitsverschil wordt verrekend in de Lijst der Geldelijke Regelingen.

*Voorbeeld:*

Een bedrijf van 50 hectare heeft bij inbreng een gemiddelde ruilwaarde van 6. In de toedeling krijgt dit bedrijf weer 50 hectare toegedeeld met een gemiddelde ruilwaarde van 6.5. Het verschil in ruilwaarde is dan 0.5. Dit betekent dat het bedrijf € 125.000,- moet betalen.

	Oppervlakte	Gemiddelde Ruilwaarde	Voorlopige agrarische waarde
Inbreng	50.00 ha.	6.0 (= € 65.000)	€ 3.250.000
Toedeling	50.00 ha.	6.5 (= € 67.500)	€ 3.375.000
		Totaal (toedeling – inbreng)	€ 125.000

Een bedrijf van 45 hectare heeft bij de inbreng een gemiddelde ruilwaarde van 5. Bij de toedeling is de gemiddelde ruilwaarde 4.25 en het bedrijf krijgt ook weer 45 hectare toegedeeld. Het verschil in ruilwaarde is dus -0.75. Het bedrijf krijgt dan €168.750,- ter compensatie van het kwaliteitsverschil.

	Oppervlakte	Gemiddelde Ruilwaarde	Voorlopige agrarische waarde
Inbreng	45.00 ha.	5.00 (= € 60.000)	€ 2.700.000
Toedeling	45.00 ha.	4.25 (= € 56.250)	€ 2.531.250
		Totaal (toedeling – inbreng)	€ - 168.750

## 2.2 Oppervlakte en korting

De oppervlakte die de eigenaar inbrengt is het uitgangspunt voor de toedeling van grond. Dit is de totale oppervlakte van de ingebrachte kadastrale percelen. Op deze inbrengoppervlakte wordt volgens artikel 56 van de WILG bij iedereen een korting van 0,5% toegepast. Dit is een korting die bijdraagt aan de verbetering of de aanleg van wegen, waterlopen en daarmee samenhangende voorzieningen. Nadat de korting is toegepast, blijft uw netto inbrengoppervlakte over.

De waarde van de korting wordt verrekend bij de Lijst der Geldelijke Regelingen volgens de berekening in hoofdstuk 2.1.

Bij ruiling van grond mogen eigenaren tot maximaal 5% onder- of overbedeeld worden. Dit mag zonder overeenstemming met de betreffende eigenaar.

## 2.3 Nihil inbreng

Een aantal locaties in het herverkavelingsgebied vallen onder de zogenaamde nihil inbreng. Dit betekent dat wanneer deze gronden toegedeeld worden, hier geen inbreng van grond tegenover hoeft te staan. Andersom betekent het ook dat tegenover het afstaan van deze gronden geen toedelings-recht in oppervlakte bestaat. Als deze locaties meegaan in het ruilproces betekent dit niet dat de grond geen waarde heeft.

Wanneer deze gronden bij een ruiling zijn betrokken, wordt de waarde daarvan verrekend tussen de oude en nieuwe eigenaar in de Lijst der Geldelijke Regelingen. Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân maakten gebruik van de bevoegdheid tot afwijken zoals beschreven staat in artikel 8, lid 3 van het Besluit Herverkaveling. Gedeputeerde Staten komen tot de volgende

afwijkingen van wat in artikel 8, lid 1 en 2 staat:

### Uitruikbaar tegen nihil inbreng zijn:

- Een openbare waterloop of een waterloop met gemiddelde breedte van ten minste 10 meter;
- Een plas met een oppervlakte van tenminste 25 m<sup>2</sup>.

### Uitruikbaar als aangrenzende grond zijn:

- Een waterloop met een gemiddelde breedte van minder dan 10 meter;
- Een plas met een oppervlakte van minder dan 25 m<sup>2</sup>.

Op de plankaart en op de randvoorwaardenkaart staan beplantingen die daar blijven. Deze beplantingen zijn particulier eigendom. Tenzij dit nadrukkelijk anders wordt afgesproken, krijgen de particulieren deze beplantingen weer toegedeeld.

Gedeputeerde Staten hebben besloten de waterlopen die onder de nihil inbreng vallen als volgt te verrekenen:

- Niet openbare waterlopen smaller dan 10,00 meter worden verrekend als aangrenzende grond,
- Wegen en waterlopen die openbaar zijn of breder dan 5,00 meter worden verrekend met waarde 0.

### Uitruikbaar als aangrenzende grond

Dit betekent dat de oppervlakte van de genoemde locaties gewoon meetelt bij de

totale oppervlakte inbreng of toedeling van een betreffende eigenaar.

## 2.4 Niet uitruibare percelen

Bepaalde grond in het herverkavelingsgebied is niet uitruikbaar. Dit staat op de randvoorwaardenkaart. Deze kaart is tijdens de wenszittingen in te zien en later ook tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-Ruilplan. Het gaat vooral over niet uitruibare gronden zoals openbare wegen in het gebied en bijvoorbeeld natuurgebiedjes.

Vervuilde percelen zijn niet uitruikbaar. Als er sprake is van vervuiling, dan dient de inbrengende eigenaar dit te melden. Deze eigenaar is verantwoordelijk voor de (financiële) consequenties als er na uitruil toch sprake blijkt te zijn van vervuiling.

Ook zijn gronden niet uitruikbaar wanneer er sprake is van een meerwaarde die niet agrarisch is. Dit is bijvoorbeeld grond die in aanmerking komt voor woningbouw. Als daar sprake van is, moet het in het bestemmingsplan staan. Het kan voorkomen dat iemand grond koopt met de veronderstelling dat (later) op die grond woningbouw mogelijk wordt middels een bestemmingswijziging. Deze grond behoort niet tot de niet uitruibare percelen.



# 3. Inhoudelijke informatie over het Ruilplan

Het Ruilplan bestaat uit twee onderdelen:

- Lijst van Rechthebbenden
- Plan van Toedeling.

Beide liggen (gelijktijdig) ter inzage.

## 3.1 De Lijst van Rechthebbenden

De Lijst van Rechthebbenden beschrijft de inbrengsituatie. De lijst geeft niet alleen aan wie de rechthebbenden in het herverkavelingsgebied zijn, maar vermeldt ook rechten als hypotheek, erfdienstbaarheden en opstalrechten voor nutsvoorzieningen en dergelijke.

De Lijst van Rechthebbenden bestaat uit:

- **Een lijst van eigenaren** | Bevat persoonlijke gegevens van de eigenaren en de kadastrale gegevens van hun onroerende zaken. Al deze gegevens zijn overgenomen uit de registers van het Kadaster.
- **Inbrengkaart** | Op deze kaart staan alle eigendommen op de peildatum (1 september 2017). Ook de pachtpercelen staan hierop, als die op tijd gemeld zijn bij de pachtregistratie.
- **Een lijst van hypotheek en beslagen** | Bevat de hypotheek en beslagen die op de peildatum (1 september 2017) in de openbare registers stonden geregistreerd. De hypotheek en beslagen zijn gekoppeld aan de nieuwe kavels, die voor de belaste percelen in de plaats komen. U kunt tijdens de terinzagelegging een lijst inzien waarin de uit de openbare registers overgenomen hypotheek en beslagen expliciet zijn vermeld.
- **Een lijst van bijzondere rechten en objectbelemmeringen** | Hierin staan erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten. Daaronder vallen bijvoorbeeld:
  - de rechten van uitzicht, rechten vanuit de Belemmeringenwet Privaatrecht (i.v.m. kabels en leidingen);
  - of de Monumentenwet, opstalrechten voor nutsvoorzieningen;
  - en ook eventuele pootrechten.Komen deze rechten voor in de kadastrale registratie, dan zijn ze zo volledig mogelijk opgenomen.

### Let op:

Bent u een houder van zulk soort rechten? Dan wijzen wij u er op dat u bij de terinzagelegging nagaat of die rechten goed zijn verwerkt. Als dat namelijk niet zo is, dan komen die rechten te vervallen. Zelfs als er bij u geen grond geruimd wordt, houden wij in de herverkavelingsprocedure alleen rekening met rechten die in de lijst staan vermeld.

Het bovenstaande heeft geen betrekking op het meest voorkomende type erfdienstbaarheid. Namelijk: de rechten van uitweg. Hiervoor is een algemene clausule opgenomen. Rechten van uitweg maken deel uit van de lijst van rechthebbenden als die in een desbetreffende akte in de openbare registers zijn ingeschreven. Verder worden de rechten van uitweg in het kader van de herverkaveling zoveel mogelijk opgeheven.

**Zakelijke rechten** | Alle rechten die niet in het Plan van Toedeling voorkomen, vervallen op het moment dat de Akte van Toedeling in de kadastrale registers wordt ingeschreven. Het is dus belangrijk dat u goed nagaat of in het ter inzage gelegde Plan van Toedeling de rechten correct zijn opgenomen. Zijn de rechten niet goed opgenomen? Dan kunt u een zienswijze (bezwaar) indienen. Doet u dit niet, dan is herstel niet meer mogelijk.

**Jachtrechten** | De jachtrechten blijven gewoon bestaan bij een wettelijke herverkaveling. Wanneer percelen ruilen van eigenaar blijft het jachtrecht verbonden met de grond. Dit kan er toe leiden dat een jager na het ruilplan te maken krijgt met een andere verhuurder. Ook kan het zijn dat er op uw nieuwe grond een jachtrecht rust, terwijl dat op uw inbrengpercelen niet het

geval was. Eigenaar en jager zijn zelf verantwoordelijk voor het vastleggen van eventuele wijzigingen naar aanleiding van de wettelijke herverkaveling.

#### Let op:

het Plan van Toedeling heeft betrekking op alle percelen in het herverkavelingsgebied, dus ook op huispercelen waarvan de eigenaar wellicht het idee heeft dat de herverkaveling niets met hun eigendommen te maken heeft. Het is dus voor iedereen belangrijk om de omschrijving van de toegedeelde rechten en de begrenzing van de kavels goed te controleren.

### 3.2 Plan van Toedeling

Het Plan van Toedeling geeft de nieuwe verdeling van de grond in het herverkavelingsgebied weer. De bestuurscommissie houdt bij het opstellen van dit plan rekening met veel zaken. De regels voor het maken van keuzes staan in:

- 1 de Wet Inrichting Landelijk Gebied (WILG);
- 2 het Besluit Herverkaveling;
- 3 de Uitgangspunten Herverkaveling.

De Uitgangspunten Herverkaveling krijgt u gelijktijdig met deze brochure.

Naast deze algemene belangen heeft de bestuurscommissie ook te maken met de belangen van de ene grondgebruiker ten opzichte van de andere. Het komt soms voor dat een aantal van deze belangen tegengesteld zijn. De bestuurscommissie maakt bij het ontwerpen van het Plan van Toedeling een evenwichtige afweging van de diverse belangen.

*Het Plan van Toedeling bestaat uit:*

- Kaart met de ligging en de begrenzing van de toegedeelde kavels;
- Toedelingsregister waarin staat wie de eigenaren worden van de kavels. Ook de pachters waarvan de pachtovereenkomst bij de bestuurscommissie is geregistreerd, kunnen zien welke kavel(s) in pacht is (zijn) toegedeeld;
- Register van beperkte rechten waarin staat welke erfdiensbaarheden blijven bestaan of worden gevestigd. Ook de rechten die verband houden met bijvoorbeeld leidingen, kabels en de monumentenwet staan in dit register;
- Register met daarin de hypotheeken en beslagen die op de nieuwe kavels rusten.

### 3.3 Tussentijdse aan- en verkoop van grond

Het kan zijn dat u overweegt om grond uit uw huidige bezit of straks een kavel uit de nieuwe toedeling te kopen of te

verkopen. Hier is geen enkel bezwaar tegen. Wel is het belangrijk dat koper en verkoper zich realiseren dat men koopt/verkoopt na de zogenoemde peildatum (dit is de eigendomstoestand op 1 september 2017). Dat betekent het volgende:

Tot het moment waarop de toedeling plaatsvindt met de Akte van Toedeling, is men nog geen juridisch eigenaar van de toegedeelde grond. Bij een grondtransactie koopt of verkoopt u in feite een recht op toedeling. Dit recht op toedeling ligt vast in het eigendom van de 'oude' kadastrale percelen en de bijbehorende oppervlakte. In de koopakte moeten koper en verkoper daarom zo goed mogelijk omschrijven om welk deel van de toedeling het gaat en welke 'oude' kadastrale inbreng hieraan ten grondslag ligt. De toedeling kan nog wijzigen zolang de bezwarenbehandeling duurt. Bij de behandeling van de zienswijzen en de beroepschriften kijkt de bestuurscommissie naar de rechtstoestand op de peildatum. Met de belangen en wensen van de nieuwe eigenaar hoeft en kan de bestuurscommissie vaak geen rekening houden. De koper heeft als het ware de inbreng van de verkoper verworven, met alle daaraan verbonden voor- of nadelen van de nieuwe toedeling.



## 4. Planning



De globale tijdsplanning voor de komende periode ziet er als volgt uit:

Onderdeel procedure	Wanneer
Pachregistratie	Gereed
Vaststellen peildatum op 1 september 2017	Gereed
Wenszittingen	Februari 2018
Opstellen Ontwerp Ruilplan	Mei t/m december 2018
Terinzagelegging Ontwerp Ruilplan	Februari-maart 2019
Behandeling zienswijzen en aanpassingen Ruilplan doorvoeren	Mei t/m december 2019
Terinzagelegging Ruilplan	Februari-maart 2020
Behandeling beroepschriften bij rechtbank	Juli t/m december 2020
Kavelovergang en aktepassering	Eerste kwartaal 2021
Uitvoeren kavelaanvaardingswerk	2021 en 2022
Start procedure LGR (verrekening baten/kosten)	Tweede helft 2021

### Organisatie

Op 4 november 2013 is de Bestuurscommissie Franekeradeel-Harlingen geïnstalleerd door het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân. De commissie heeft van provincie Fryslân de opdracht gekregen het Inrichtingsplan uit te voeren. Betrokkenen zijn: gemeente Harlingen, gemeente Franekeradeel, Wetterskip Fryslân, Friese Milieu Federatie, LTO Noord, Nederlandse Akkerbouwvakbond, Federatie Dorpsbelangen Franekeradeel, Frisia Zout B.V. en Vermilion Energy Netherlands B.V. De provincie Fryslân voert het projectmanagement.

### Leden van de bestuurscommissie:

Hepke Bijma:	voorzitter
Wim Wassenaar:	LTO noord en de NAV
Nog onbekend:	Gemeente Waadhoeke
Jan van Weperen:	Wetterskip Fryslân
Durk van Tuinen:	Frisia Zout B.V.
Margriet de Heer:	namens de Friese Milieu Federatie
Gerben van der Mei:	Federatie Dorpsbelangen Franekeradeel
Henk van Straten:	secretaris bestuurscommissie, provincie Fryslân



## Meer informatie:

Kijk voor meer informatie over Gebiedsontwikkeling Franekeradeel-Harlingen op [www.gofraha.frl](http://www.gofraha.frl).

Heeft u een vraag? Neem dan contact op met het secretariaat via 058-2928723.

Mail: [secretariaatgofraha@fryslan.frl](mailto:secretariaatgofraha@fryslan.frl)





## BESTUURSCOMMISSIE FRANEKERADEEL-HARLINGEN

De provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân, de gemeenten Franekeradeel en Harlingen, de landbouw-organisaties LTO en NAV, Dorpsbelangen Waadhoeke en de Friese milieufederatie maakten met de delfstofwinners Frisia Zout BV en Vermilion Energy Netherlands BV afspraken over een breed pakket van maatregelen. De afspraken moeten ervoor zorgen dat het gebied werk -en leefbaar blijft en dat schade door bodemdaling wordt hersteld. Ze staan in het 'Inrichtingsplan Franekeradeel-Harlingen'.

Achtergrondinformatie en nieuws over de gebiedsontwikkeling vindt u op: [www.gofraha.frl](http://www.gofraha.frl).

## WETTELIJKE HERVERKAVELING | Informatie over het opstellen van het Ruilplan

Januari 2018

