



Uitgangspunten herverkaveling Franekeradeel-Harlingen

Eindversie 16 januari 2018

1. Inleiding

Voor het maken van het ruilplan in de wettelijke herverkaveling Franekeradeel-Harlingen zijn uitgangspunten nodig. De uitgangspunten geven aan welk beleid in het inrichtingsplan wordt nagestreefd en welke beperkingen daarbij gelden. De Wet inrichting landelijkgebied (WILG) en artikel 4 van het Besluit Inrichting Landelijkgebied geven aan dat die uitgangspunten bepaald moeten worden. Om welke uitgangspunten gaat het?

- a. de uitgangspunten uit het Inrichtingsplan Franekeradeel-Harlingen
- b. de uitgangspunten uit het Besluit Inrichting Landelijkgebied
- c. een aantal aanvullende uitgangspunten.
- d. zoveel mogelijk rekening houden met wat op de wenszittingen naar voren wordt gebracht.
- e. de door de bestuurscommissie vastgestelde ruiklassenkaart op basis van de bodemgeschiktheidskaart en droogleggingskaart.

Het concept ruilplan zal zes weken ter inzage worden gelegd. De voorbereiding van een besluit tot vaststelling van het ruilplan zal plaatsvinden met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht.

2. Uitgangspunten voor en doelstellingen van het ruilplan

De uitgangspunten voor het ruilplan worden ontleend aan het inrichtingsplan dat vastgesteld is bij het besluit van 2 juli 2013, aan de bijbehorende planwijzigingen (1 tot en met 3), en aan planologische gegevens van huidig geldende bestemmingsplannen van de gemeenten Franekeradeel en Harlingen.

In het inrichtingsplan zijn de navolgende doelstellingen geformuleerd:

Aanpassingen voor waterhuishouding, waarmee de gevolgen van de bodemdaling door zout- en gaswinning kunnen worden opgevangen en waarbij op toekomstige klimaatverandering wordt geanticipeerd. Daarbij spelen punten als drooglegging, verzilting, verruiming van de waterberging, aanpassing/herstel van bruggen en kaden een rol.

Verbetering van de landbouwstructuur, waardoor goed op de schaalvergroting geanticipeerd wordt (gericht op verkaveling, ontsluiting en verkeersveiligheid).

Verbetering van recreatie, natuur, landschap, cultuurhistorie, leefbaarheid en bevordering van het gebruik van duurzame energie.

3. Uitgangspunten voor de herverkaveling

Met inachtneming van het bepaalde in paragraaf 4 van het Besluit Inrichting Landelijk Gebied en de geformuleerde doelstellingen in paragraaf 2 van dit document, zijn onderstaande uitgangspunten voor de herverkaveling vastgesteld.

Daarbij geldt als algemeen beginsel dat er gestreefd wordt naar het realiseren van de doelstellingen voor het gebied (met betrekking tot waterhuishouding, natuur, landschap, recreatie, e.d.), en het realiseren van een doelmatige bedrijfsstructuur.

De uitgangspunten:

- Streven naar concentratie van grondgebruik bij de bedrijfsgebouwen. Bij veehouderij wordt gestreefd naar ten minste 80 % van de totale bedrijfsoppervlakte in de huiskavel of in direct aansluitende kavels. Bij akkerbouw wordt gestreefd naar tenminste 50% van de totale bedrijfsoppervlakte in de huiskavel of in direct aansluitende kavels.
- Streven naar verkleining van het aantal veldkavels en/of realisatie van veldkavels met voldoende omvang.
- Streven naar afstandsverkortung tussen veldkavels en bedrijfsgebouwen.

- Er zullen bij uitruil, voor zover mogelijk, landbouwkundig acceptabele kavels en doelmatig te bewerken kavels worden gevormd.
- Er zal rekening gehouden worden met reguliere pachtcontracten (6 jaar of langer) die bij de Bestuurscommissie bekend zijn.
- Voor de rechthebbenden waarvan de bedrijfsgebouwen buiten het herverkavelingsblok liggen zal een toedeling worden nagestreefd zo dicht mogelijk bij de plaats waar zij het blok binnenkomen.
- Er kan niet zonder meer uitruil plaats vinden van Skal-gecertificeerde grond.
- Er zal bij ruiling in principe geen rekening gehouden worden met de aanwezigheid van landbouwziekten in percelen.
- Bij het opmaken van het ruilplan zal er naar gestreefd worden om grond die gebruikt wordt voor de akkerbouw uit te ruilen uit de overlooppercelen.
- Het belang van het extra beschermen van terpen zal meegewogen worden. Daarbij kunnen terpen:
 - aan de provincie toegeedeeld worden;
 - op vrijwillige basis via een kwalitatieve verplichting beschermd worden. Die verplichting regelt beperkende gebruiksvoorwaarden (grasland) voor dat perceel. De bestuurscommissie betaalt in ruil hiervoor een afwaardering. Een dergelijk perceel blijft in eigendom van de grondeigenaar;
 - zo mogelijk aan veehouders toegeedeeld worden (voor gebruik als grasland).
- Percelen waarvan bekend is dat ze vervuiling (bijvoorbeeld bodemverontreiniging) bevatten, worden in beginsel niet uitgeruild. De inbrengende eigenaar heeft een meldingsplicht en is ten alle tijde aansprakelijk voor kosten die samenhangen met de vervuiling.

4. Randvoorwaarden voor de toedeling

Onverminderd het bepaalde in de WILG en het bepaalde in het Besluit Inrichting Landelijk Gebied (artikelen 8 t/m 14), zijn voor het opmaken van het ruilplan nog de navolgende uitgangspunten te formuleren:

GS c.q. de bestuurscommissie hebben gebruik gemaakt van de bevoegdheid tot afwijken, als beschreven in artikel 8 lid 3 van het Besluit Inrichting Landelijk Gebied, en komen tot de navolgende afwijkingen van het bepaalde in artikel 8 lid 1 en lid 2:

Uitruilbaar 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 m²
- openbare waterlopen

Uitruilbaar als aangrenzende grond zijn:

- een waterloop met een gemiddelde breedte van minder dan 10 meter.
- een plas met een oppervlakte van minder dan 25 m²

De te handhaven beplantingen, nader aangegeven op de plankaart en op de randvoorwaardenkaart, welke particulier eigendom zijn, zullen weer aan de betrokken eigenaren worden toegeedeeld tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen.

Bij het opmaken van het ruilplan zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met bestaande elementen en/of topografisch vastliggende grenzen zoals reliëf, kavelgrensbepantingen, sloten en steil randen. Enerzijds geschiedt dit ten behoud van landschappelijke, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden/ elementen en anderzijds om de kosten van het kavelinrichtingswerk zoveel mogelijk te beperken. Er kunnen door bestaande bestemmingsplannen ook beperkingen zijn opgelegd (o.a. Kruinigheid). Deze beperkingen zullen in een latere fase aan de gemeente worden voorgelegd, maar zijn voorsnog geen beperking voor uitruil.

Percelen die belast zijn met een Kwalitatieve Verplichting zijn percelen waar een beperking op zit. Deze percelen kunnen alleen geruild worden van eigenaar wanneer een andere eigenaar bereid is deze beperking over te nemen.

5. Door GS c.q. bestuurscommissie genomen beslissingen met betrekking tot enkele wettelijke bepalingen

Door GS c.q. de bestuurscommissie dienen beslissingen te worden genomen met betrekking tot enkele wettelijke bepalingen, als bedoeld in de WILG dan wel in het Besluit Inrichting Landelijk Gebied.

Artikel 35 WILG

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

Artikel 52, lid 1 en 3 WILG en artikel 19 Besluit Inrichting Landelijkgebied

- Iedere eigenaar heeft aanspraak op het verkrijgen van een recht van dezelfde aard, hoedanigheid en gebruiksbestemming als door hem is ingebracht. De hoedanigheid en gebruiksbestemming wordt weergegeven in ruiklassen. De gemiddelde ruiklasse van een bedrijf mag 2 klassen verschillen (zowel omhoog als omlaag) zonder dat de Bestuurscommissie hiervoor toestemming hoeft te vragen.

Eventuele grotere afwijkingen mogen alleen:

- Op eigen verzoek/wens van de eigenaar kan de bestuurscommissie dit toepassen
- Wanneer vooraf met de eigenaar overeenstemming is bereikt.

Compensatie kan plaatsvinden in verschillende vormen:

- In geld: De eigenaar krijgt dezelfde oppervlakte weer toegedeeld: maar krijgt het verschil in waarde toegedeeld.
- In grond: De eigenaar krijgt meer toegedeeld dan de wettelijke 5% overbedeling in oppervlakte. Doordat de kwaliteit van grond minder hoog is zal de financiële component hierdoor meevallen.

Bij het opmaken van de ruiklassenkaart is afgeweken van artikel 52 lid 1 en 3. De gehele verbetering van het afwateringssysteem ten behoeve van dit project is gebaseerd op de berekende toekomstige bodemdaling in 2050. Dit is verwerkt in de droogleggingskaart. De ruiklassenkaart is een samenvoeging van de droogleggingskaart en de bodemkaart.

Artikel 53, lid 3 WILG

GS c.q. de bestuurscommissie zullen bij het opmaken van het ruilplan uitsluitend rekening houden met de door haar geregistreerde pachtovereenkomsten.

Artikel 54, lid 1 WILG

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

Artikel 56, lid 1 WILG en artikel 18 Besluit Inrichting Landelijk Gebied

De korting als bedoeld in artikel 56 lid 1 (korting wegen en waterlopen en daarmee samenhangende voorzieningen, korting natuur en landschap en voorzieningen van openbaar nut) bedraagt 0,5 %.

Artikel 58 lid 2 WILG en artikel 3 Besluit Inrichting Landelijkgebied

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

6. Toelichting bij de uitgangspunten

6.1 Inleiding

Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân hebben bij besluit, d.d. 2 juli 2013 het inrichtingsplan als bedoeld in artikel 17 van de Wet Inrichting Landelijk Gebied (WILG) voor het project Franekeradeel – Harlingen vastgesteld. Dit inrichtingsplan voorziet in herverkaveling in één blok met een oppervlakte van 6684 hectare. Het herverkavelingsblok is gelegen ten noorden van het van Harinxmakanaal in de gemeente Franekeradeel en ten noordoosten van Harlingen in de gemeente Harlingen

Het gebied Franekeradeel-Harlingen is een oud terpenlandschap waar van oudsher de landbouw een belangrijke rol vervult. Het is een open landschap dat ruimte biedt aan bedrijvigheid vanuit de landbouw, nijverheid en industrie. Het landschap is door de zee gevormd en door de mens ontwikkeld. Naast de twee steden Franeker en Harlingen kent het gebied twaalf dorpen, elk met hun eigen karakter.

6.2 Uitgangspunten voor en doelstellingen van het ruilplan

In het inrichtingsplan ex artikel 17 WILG zijn de doelstellingen geformuleerd. Deze worden bij de algemene uitgangspunten nog eens herhaald. Het betreffen doorgaans algemene doelstellingen, maar afhankelijk van de opgave kan tevens sprake zijn van gebied specifieke doelstellingen.

Met betrekking tot de planologische gegevens op bestemmingsplanniveau in het herverkavelingsblok zijn de planologische gegevens van het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Franekeradeel en Harlingen van belang.

6.3 Door de bestuurscommissie genomen besluiten met betrekking tot enkele wettelijke bepalingen.

Door de bestuurscommissie dienen beslissingen te worden genomen met betrekking tot enkele wettelijke bepalingen, als bedoeld in de Wilg dan wel het Besluit inrichting landelijk gebied.

Artikel 35, van de Wilg

Met ingang van het tijdstip waarop het ontwerp van het inrichtingsplan ter inzage is gelegd tot het moment waarop dit plan voor de betrokken onroerende zaken is verwezenlijkt is het niet toegestaan handelingen te verrichten, die de verwezenlijking van het inrichtingsplan ernstig belemmeren of die de waarde van onroerende zaken veranderen, tenzij de bestuurscommissie expliciet schriftelijk ontheffing heeft verleend voor de betreffende handeling. In het geval van ontheffing zal de bestuurscommissie daarmee rekening houden bij het opmaken van het ruilplan.

Dit betekent dat iemand die zonder ontheffing van de bestuurscommissie handelingen verricht, de schade niet vergoed krijgt. Voorbeelden van handelingen zijn het plaatsen van een hekwerk, het planten van boomgaarden, struikgewas, meerjarige teelten zoals asperges kerstdennen etc., of het achterwege laten van handelingen die voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijk zijn.

Artikel 52, eerste en derde lid, van de Wilg en artikel 19, van het Besluit inrichting landelijk gebied

Dit artikel voorziet in de mogelijkheid om, indien de toedeling niet de zelfde hoedanigheid en gebruiksbestemming is als de inbreng, hiervoor een compensatie in geld of grond toe te kennen.

Voor beantwoording van de vraag of er sprake is van een toedeling van gelijke aard en hoedanigheid is, dient de totale toedeling vergeleken te worden met de totale inbreng. Dus niet alleen naar de geruilde gronden.

Er zijn 7 bodem geschiktheid klassen (Ruilklassen). Klasse 7 is de grond met de meeste waarde, klasse 1 de grond met de minste waarde.

De agrarische verkeerswaarde wordt kort voor de terinzagelegging vastgesteld. De prijzen voor de peildatum (begin 2017) liggen op een gemiddelde waarde € 55.000 per hectare. De transacties liggen tussen de € 70.000,- en € 40.000,-. Hierdoor zullen de intervallen € 5000,- worden tussen de ruilklassen.

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

Hieronder is een voorbeeld uitgewerkt.

- Een bedrijf van 50 hectare heeft bij inbreng een gemiddelde ruilwaarde van 6.0. In de toedeling krijgt dit bedrijf weer 50 hectare toegeedeeld met een gemiddelde ruilwaarde van 6.5. Het verschil in ruilwaarde is dan 0.5. Dit betekent dat er € 125.000,- moet worden betaald.

	<i>Oppervlakte</i>	<i>Gemiddelde Ruilwaarde</i>	<i>Voorlopige agrarische waarde</i>
<i>Inbreng</i>	<i>50.00 hectare</i>	<i>6.0 (= € 65.000)</i>	<i>€ 3.250.000</i>
<i>Toedeling</i>	<i>50.00 hectare</i>	<i>6.5 (= € 67.500)</i>	<i>€ 3.375.000</i>
		<i>Totaal (toedeling – inbreng)</i>	<i>€ 125.000</i>

- 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 heeft ook weer 45 hectare toegeedeeld gekregen. Het verschil in ruilwaarde is dus -0.75. Het bedrag dat wordt uitgekeerd is dan €168.750,- voor het kwaliteitsverschil.

	<i>Oppervlakte</i>	<i>Gemiddelde Ruilwaarde</i>	<i>Voorlopige agrarische waarde</i>
<i>Inbreng</i>	<i>45.00 hectare</i>	<i>5.00 (= € 60.000)</i>	<i>€ 2.700.000</i>
<i>Toedeling</i>	<i>45.00 hectare</i>	<i>4.25 (= € 56.250)</i>	<i>€ 2.531.250</i>
		<i>Totaal (toedeling – inbreng)</i>	<i>€ - 168.750</i>

Artikel 53, lid 3 WILG

In dit artikel wordt nadrukkelijk aangegeven dat bij het opmaken van het ruilplan slechts rekening wordt gehouden met pachtovereenkomsten die ter registratie zijn aangeboden aan GS c.q. bestuurscommissie.

Artikel 54, lid 1 WILG

In dit artikel is als uitgangspunt vastgelegd dat bestaande pachtverhoudingen zoveel mogelijk gehandhaafd zullen blijven. Op dit uitgangspunt kan een uitzondering worden gemaakt, indien het belang van de herverkaveling dit dringend vordert. Alsdan wordt middels het ruilplan een bestaande pachtverhouding opgeheven en een nieuwe gevestigd, waarbij de verpachter een andere pachter krijgt 'toegewezen' wiens pachtovereenkomst conform artikel 53 lid 3 WILG is geregistreerd.

Artikel 56, eerste lid van de Wilg en artikel 18, van het Besluit inrichting Landelijk gebied. Het inrichtingsplan voorziet in een korting van 0,5% van de oppervlakte (ten behoeve van wegen en waterlopen en daarmee samenhangende voorzieningen, voorzieningen die betrekking tot natuur, landschap en openluchtrecreatie en voorzieningen van het openbaar nut).

Artikel 56, vierde lid van de Wilg geeft aan dat deze korting tezamen met een eventuele onderbedeling in het plan van toedeling niet meer mag bedragen dan 5% van de oppervlakte van de door de eigenaar ingebrachte kavels.

Artikel 58, tweede lid, van de Wilg en artikel 3, van het Besluit inrichting landelijk gebied. Dit artikel geeft de bestuurscommissie de mogelijkheid om eigenaren met een inbreng beneden een bepaalde oppervlaktemaat een algehele vergoeding in geld te betalen in plaats van een toedeling in grond.

Het is de bedoeling dat van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt indien de inbreng qua oppervlakte zodanig gering is dat er geen doelmatig en efficiënt te exploiteren kavel kan worden toegedeeld en deze eigenaar ook geen redelijk belang heeft bij het verkrijgen van een zodanige kavel.

De bestuurscommissie kan tot het tijdstip van terinzagelegging van het ruilplan besluiten of men daar in individuele gevallen gebruik van maakt.

Verklarende woordenlijst.

Overlooppercelen:

Percelen die bij hevige regenval ongehinderd kunnen overlopen. Voor vrijwel alle percelen zijn afspraken gemaakt over afwaardering van die percelen. Die zijn vastgelegd in een kwalitatieve verplichting.

Huiskavel of bedrijfskavel

Kavel waar de bedrijfsgebouwen op staan. Deze kan uit meerdere percelen bestaan.

Veldkavel

Kavels die op afstand liggen van de huiskavel of bedrijfskavel. Deze kavels kunnen uit meerdere percelen bestaan.

Ruiklassenkaart

Op basis van de bodemkaart en de droogleggingskaart wordt de ruiklassenkaart gemaakt. Mede op basis van deze kaart wordt de waarde van alle percelen in het gebied bepaald.

Agrarische verkeerswaarde

Dit is de waarde waarmee verrekeringen in de landinrichting plaatsvinden. Niet alleen over- en onderbedelingen, maar ook kwaliteitsverschillen tussen gronden worden verrekend. Deze kwaliteitsverschillen zijn weer gekoppeld aan de ruiklassenkaart. De agrarische verkeerswaarde wordt bepaald tussen peildatum en tervisielegging ontwerp ruilplan aan de hand van transacties die in die periode hebben plaatsgevonden.

Bodemkaart

Op de bodemkaart staan de verschillende bodemprofielen vermeld. Elk bodemprofiel leidt tot een ander opbrengend vermogen van de gewassen.

Droogleggingskaart

Een zeer gedetailleerde kaart met de droogleggingsinformatie op perceelniveau voor het gehele gebied.

Kavelaanvaarding

Bij Kavelaanvaarding gaat het om het uitvoeren van werken om een toegedeeld perceel qua gebruiksgemak op hetzelfde niveau te brengen als het ingebrachte perceel. Het kan hierbij gaan om de aanleg van een dam, dempen van een sloot of de aanleg van drainage. Kavelaanvaarding is nadrukkelijk niet bedoeld om het verschil in ruiklasse te compenseren.