

Schinveldse Es

Uitgangspunten voor de herverkaveling

Als bedoeld in artikel 4 van het Besluit inrichting landelijk gebied

vastgesteld 19 januari 2011
door bestuurscommissie Schinveldse Es

Schinveldse Es

Opdrachtgever

provincie limburg



Europees Landbouwfonds
voor Plattelandsontwikkeling:
Europa investeert in zijn
platteland!

Opdrachtnemer/uitvoerder



Dienst Landelijk Gebied
Ministerie van Economische Zaken,
Landbouw en Innovatie

**PLATTELAND
IN UITVOERING**
'n Buitenkans voor Limburgers

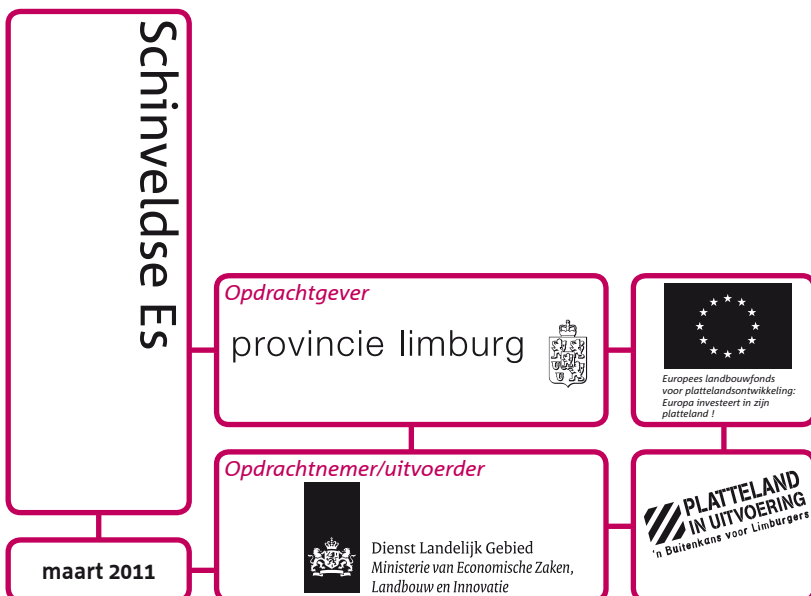
maart 2011

Schinveldse Es

Uitgangspunten voor de herverkaveling

Als bedoeld in artikel 4 van het Besluit inrichting landelijk gebied

vastgesteld 19 januari 2011
door bestuurscommissie Schinveldse Es



Inhoudsopgave

Schinveldse Es

Uitgangspunten voor de herverkaveling

Als bedoeld in artikel 4 van het Besluit inrichting landelijk gebied

1 Inleiding	3
2 Uitgangspunten voor en doelstellingen van het ruilplan	3
3 Uitgangspunten voor de herverkaveling	4
4 Randvoorwaarden voor de toedeling	5
5 Door de bestuurscommissie genomen beslissingen met betrekking tot enkele wettelijke bepalingen	6
6 Toelichting bij de uitgangspunten	7
6.1 Uitgangspunten voor en doelstellingen van het ruilplan	7
6.2 Door de bestuurscommissie genomen beslissingen met betrekking tot enkele wettelijke bepalingen	7
Verklarende woordenlijst	9
(de met * aangeduide begrippen/woorden in de tekst worden hier nader toegelicht)	
Bijlage 1 Prioritering afbraak/nieuwbouw opstallen	10

Colofon

Dit is een uitgave van Dienst Landelijk Gebied (maart, 2011)

Dienst Landelijk Gebied regio Zuid

Godsweetersingel 10

Postbus 1237, 6040 KE Roermond

Telefoon: (0475) 356 756

Telefax: (0475) 356 777

Website: www.dienstlandelijkgebied.nl

Samenstelling

bestuurscommissie Schinveldse Es

Vormgeving

Dienst Landelijk Gebied

Druk

Dienst Landelijk Gebied

Wettelijke herverkaveling Schinveldse Es

Website www.schinveldse-es.nl

1. Inleiding

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

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

2. Uitgangspunten voor en doelstellingen van het ruilplan

De uitgangspunten voor het ruilplan worden ontleend aan het inrichtingsplan Schinveldse Es vastgesteld bij besluit d.d. 18 januari 2011 en aan planologische gegevens op bestemmingsplan niveau van de gemeente Onderbanken (buitengebied) vastgesteld bij besluit d.d. 13 juli 2006 en de gemeente Brunssum (buitengebied) vastgesteld bij besluit d.d. 20 mei 1997.

In het inrichtingsplan zijn onder meer de navolgende doelstellingen geformuleerd:

- het verbeteren van de landbouwstructuur binnen het gebied;
- het realiseren van een aaneengesloten natuurgebied;
- grondverwerving en deels afgraven t.b.v. een inundatiezone tevens regenwaterbuffer tussen de Eindstraat en de N274;
- vernatting in het dal van het Ruischerbeekje;
- een landschappelijke opknappbeurt van het buitengebied.

Concreet betekent dit:

- Uitrusten van gronden van de Vereniging tot behoud van Natuurmonumenten naar de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) (43,5 ha) en de Robuuste Verbinding (0,5 ha).
- Realisatie van een natuurlijke overgangszone (halfnatuurlijke graslanden) tussen es en bos van in totaal circa 32 ha op de oostzijde van de es (door middel van uitbreiding van het begrazingsgebied).
- Realisatie van nieuwe natuur (halfnatuurlijke graslanden) in landbouwenclaves in de Schinveldse bossen van in totaal circa 18 ha;
- Realisatie van nieuwe natuur (halfnatuurlijke graslanden) in de open graslandenclave "De Ruscher" van in totaal circa 11,5 ha.
- Realisatie van circa 4 ha bos in het meest zuidelijke gebied voor nieuwe natuur tussen de Bouwweg en de Emmastraat om de bestaande bossen met elkaar te verbinden.
- Realisering en veiligstelling van leefgebieden voor de prioritaire soorten Levendbarende hagedis, Zuidelijke oeverlibel en Beekoeverlibel, Kleine ijsvogelvlinder en Bont dikkopje, onder andere door invulling van de EHS en aanleg van poelen.



- Het oplossen van migratieknelpunten van kleine zoogdieren en amfibieën ter plekke van de Eindstraat door het aanbrengen van een loopriichel in de betonnen duiker en de aanleg van een rechthoekige faunatunnel.
- Het creëren van rust in natuurgebieden door het aan de openbaarheid onttrekken van circa 3 km weg.
- Uitbreiding van natuur aan de rand van de Es buiten de EHS tot maximaal 7 ha.
- Geconcentreerde toedeling van landbouwgronden op de Es, waardoor grote aaneengesloten kavels ontstaan (daar waar nodig met behulp van kavelaanvaardingswerken).

3. Uitgangspunten voor de herverkaveling

- Verbetering van de landschappelijke kwaliteit door:
 - afbraak van opstallen*;
 - eventuele nieuwbouw van opstallen afkomstig uit de gebieden voor nieuwe natuur en de paardenstallen afkomstig van de es en het kleine verkavelingsgebied in het zogenaamde stalletjesconcentratiegebied binnen de bouwstroken;
 - het creëren van eenheid in afrastering in combinatie met groene aanplant van de afrastering;
 - vermindering van het verkeer in het gebied noodzakelijk voor de rust en landschappelijke belevingswaarde door het dichterbij de kern toedelen van percelen van particulieren in het kleinschalige verkavelingsgebied;
 - het accentueren van de oude wegenstructuur door aanplant van wegbegeleidende hagen aan zuidzijde van 4 wegen op de Es en wegbegeleidende bomen aan westzijde van een deel van de Heerenweg en de Heringsweg;
 - het aanplanten van 6 ha AWACS-bos.
- Het versterken/beschermen van de belevingswaarde van archeologische/cultuurhistorische elementen door het selectief kappen/rooien van struiken en jonge bomen in een straal van 20 meter op en rond het object, plaatsing van rasters/vlechthagen en het op lokaal initiatief herstellen van 2 bouwkundige landschapselementen. Daarnaast wordt ongeveer 300 meter nieuw wandelpad aangelegd ten behoeve van de ontsluiting van deze elementen.



Met inachtneming van het bepaalde in paragraaf 4 van het Besluit inrichting landelijk gebied en de geformuleerde doelstellingen als vermeld in hoofdstuk 2 zijn onderstaande uitgangspunten voor de herverkaveling vastgesteld. Daarbij geldt als algemeen beginsel dat het streven is gericht op het realiseren van de doelstellingen voor het gebied (met betrekking tot natuur, landschap, recreatie e.d.), alsmede op het realiseren van een doelmatige bedrijfsstructuur.

De uitgangspunten:

- Concentratie van verspreid gelegen grondgebruik bij de bedrijfskavels*.
- Bij kavelconcentratie wordt voorrang verleend aan de concentratie bij de bedrijfsgebouwen van melkveehouderijen boven die bij overige landbouwbedrijven.
- Voor alle landbouwbedrijven wordt (naast de bedrijfskavel) een maximale concentratie van veldkavels nagestreefd.
- Er wordt gestreefd naar afstandsverkorting met betrekking tot de afstand van de veldkavels tot de bedrijfsgebouwen.
- Er wordt gestreefd naar een toedeling van zo groot mogelijke kavels, zodat de kavels landbouwkundig en doelmatig te bewerken zijn.
- Gestreefd wordt naar het middels uitruil vrijmaken van de gronden voor de realisatie van de EHS en de Robuuste verbinding ten behoeve van het realiseren van nieuwe natuur.
- Bij het opmaken van het ruilplan zal in het meest zuidelijk gelegen gebied voor nieuwe natuur tussen de Bouwweg en de Emmastraat voorrang worden gegeven aan de belangen en toedeling van rechthebbenden die verklaren bereid te zijn verplichtingen aan te gaan (of waar reeds een overeenkomst aanwezig is) in het kader van de Subsiestelsel Natuur- en Landschapsbeheer (SNL).
- Gestreefd wordt naar het middels uitruil vrijmaken van de gronden voor de aanvulling van nieuwe natuur op de Es.
- Gestreefd wordt naar het middels uitruil vrijmaken van de gronden voor de aanleg van het AWACS-bos.
- Gestreefd wordt om grootschalig landbouwkundig grondgebruik op de es plaats te laten vinden en kleinschaliger (niet bedrijfsmatig) grondgebruik dichterbij de dorpskern.
- Gestreefd wordt om de verrommeling in het

buitengebied tegen te gaan door opstallen gelegen binnen de nieuwe natuur, het landbouwgebied en het kleine verkavelingsgebied af te breken en te concentreren in het stalletjesconcentratiegebied overeenkomstig de prioritering en regels opgenomen in bijlage 1 “Regels en prioritering afbraak/nieuwbouw opstallen”.

- Gestreefd wordt om archeologisch/ cultuurhistorisch waardevolle elementen middels beheerscontracten/kwalitatieve verplichtingen voor de toekomst te behouden. Deze elementen worden opgewaardeerd door de belevingswaarde te vergroten en ze open te stellen en toegankelijk te maken voor het publiek.
- Gestreefd wordt om de generieke korting (2,76%, oftewel 19,5 ha) te compenseren met eigendom van Natuurmonumenten of Bureau beheer landbouwgronden (BBL).

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:

- De bestuurscommissie heeft gebruik gemaakt van de bevoegdheid tot afwijken, als beschreven in artikel 8 lid 3 van het Besluit inrichting landelijk gebied, en komt tot de navolgende afwijkingen van het bepaalde in artikel 8 lid 1 en lid 2:
 - 1. Uitrustbaar tegen nihil inbreng zijn:**
 - a. een waterloop met een breedte van ten minste 3 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 3 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.



- Bospercelen worden niet uitgeruild, 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, kavelgrensbeplantingen, greppels/sloten, beeklopen en steilranden. Enerzijds geschiedt dit ten behoud van landschappelijke, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden/ elementen en anderzijds om de kosten van het kavelinrichtingswerk zoveel mogelijk te beperken.
 - De via het ruilplan te realiseren nieuwe natuur wordt met voorrang toegeedeeld aan BBL en Natuurmonumenten, met uitzondering van het gebied gelegen tussen de Bouwweg en de Emmastraat dat met voorrang wordt toegeedeeld aan rechthebbenden die bereid zijn verplichtingen aan te gaan in het kader van de Subsidieregeling Natuur en Landschapsbeheer.
 - Voor de volgende bestemmingen gelden de bestaande rechten volgens het vigerende bestemmingsplan:
 - woondoeleinden;
 - natuurgebied en tevens hondensportterrein;
 - recreatieve doeleinden met verblijfsrecreatieve voorzieningen en
 - maatschappelijke voorzieningen.
- Uitruil van de als zodanig bestemde percelen is enkel op vrijwillige basis mogelijk.
- Terreinbeherende organisaties (TBO's) en openbare lichamen die wegen krijgen toegeedeeld die als gevolg van de vaststelling

van het inrichtingsplan aan de openbaarheid zijn onttrokken zijn gehouden de aanwezige recreatieve padenstructuur te handhaven en kunnen deze alleen op grond van beheersuitgangspunten/recreatieve aantrekkelijkheid paden verleggen.

- Archeologisch/cultuurhistorisch waardevolle elementen zoals aangeduid op kaart 1 “Planmaatregelen” worden niet uitgeruild, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen.



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

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

Artikel 35, van de Wilg

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

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

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

- Toedeling van mindere kwaliteit (1 of meer dan 1 bodemgeschiktheids(ruil)klassen)

Dit is alleen mogelijk indien de toedeling in het belang van de landinrichting is. De compensatie zal dan plaatsvinden door betaling van een geldsom aan de betreffende eigenaar welke op de navolgende wijze zal worden berekend:

- Verschil in klassen, uitgedrukt in verkeerswaarde x oppervlakte klassenverschil.

- Toedeling betere kwaliteit (1 of meer dan 1 bodemgeschiktheids(ruil)klassen)

Dit is alleen mogelijk indien de toedeling in het belang van de landinrichting is. De betreffende eigenaar betaalt slechts het kwaliteitsverschil tot maximaal 1 bodemgeschiktheids(ruil)klassen. Het meerdere behoeft door de eigenaar niet te worden betaald en komt voor rekening van het project.

Het kwaliteitsverschil tussen inbreng en toedeling zal bij de lijst der geldelijke regelingen worden verrekend.

Artikel 53, derde lid, van de Wilg

De bestuurscommissie zal bij het opmaken van het ruilplan uitsluitend rekening houden met de door haar geregistreerde pachtovereenkomsten.

Artikel 54, eerste lid, van de Wilg

Pachtruil, met betrekking tot pachtverhoudingen, 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, eerste lid, van de Wilg en artikel 18, van het Besluit inrichting landelijk gebied

De korting* als bedoeld in artikel 56 lid 1 voor wegen, waterlopen en daarmee samenhangende voorzieningen, natuur, landschap en openluchtrecreatie en overige voorzieningen van openbaar nut bedraagt 2,76%. Het streven is er op gericht om deze korting vanwege het belang dat de eigenaren hechten aan het verkrijgen van dezelfde oppervlakte voor zover mogelijk te compenseren met eigendom van Natuurmonumenten of BBL.

Artikel 58, eerste lid, van de Wilg en artikel 56, eerste lid, onder c en d, van de Wilg

Tot een door de bestuurscommissie te bepalen tijdstip kunnen eigenaren en pachters verzoeken om een algehele vergoeding in geld of compensatie in grond. De hoogte van de algehele vergoeding in geld zal worden bepaald aan de hand van een taxatierapport.

Artikel 58, tweede lid, van de Wilg en artikel 3, van het Besluit inrichting landelijk gebied

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

6. Toelichting bij de uitgangspunten

6.1 Uitgangspunten voor en doelstellingen van het ruilplan

In het inrichtingsplan ex artikel 17, van de 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 gebiedsspecifieke doelstellingen.

Met betrekking tot de planologische gegevens op bestemmingsplanniveau in het herverkavelingsblok zijn de planologische gegevens van het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Onderbanken en het bestemmingsplan bui-

tengebied van de gemeente Brunssum van belang.

6.2 Door de bestuurscommissie genomen beslissingen 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 in het Besluit inrichting landelijk gebied.

Artikel 35, van de Wilg

Met ingang van het tijdstip waarop het ontwerp van het inrichtingsplan en/of reconstructieplan 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 schriftelijke 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 als gevolg van uitruil niet krijgt vergoed. Voorbeelden van handelingen zijn het plaatsen van een stevig hekwerk, het planten van boomgaarden, struikgewas, meerjarige teelten zoals asperge, coniferen, 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 van dezelfde 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 die niet van gelijke aard en hoedanigheid is, dient de totale toedeling vergeleken te worden met de totale inbreng. Een voorbeeld hiervan is in onderstaande tabel weergegeven.

Voorbeeld van de compensatie:

EIGENAAR		INBRENG					TOEDELING					VERSCHIL			LGR
		Oppervlakte	Klasse	Punten/ha	Aantal punten	Gewogen gemiddelde	Oppervlakte	Klasse	Punten/ha	Aantal punten	Gewogen gemiddelde	Aantal punten	Gewogen gemiddelde	Aantal klassen	Verrekening
1.	Hendriksen	8.41.30	2	26	218.738		9.41.00	2	26	244.660					
		4.71.10	3	24	113.064		7.42.20	3	24	178.128					
		3.58.60	4	22	78.892										
		16.71.00			410.694	24.578	16.83.20			422.788	25.118	12.094	0.540	0.3	€ 12,094
2.	Jansen	12.38.70	3	24	297.288		8.95.50	3	24	214.920					
		4.61.40	4	22	101.508		8.05.40	4	22	177.188					
		2.85.00	5	20	57.000		2.85.00	5	20	57.000					
		19.85.10			455.796	22.961	19.85.90			449.108	22.615	-6.688	-0.346	-0.2	€ 6,688-
3.	Pietersen	8.50.60	1	28	238.168		6.20.70	3	24	148.968					
		6.32.80	3	24	151.872		16.89.10	4	22	371.602					
		8.04.50	4	22	176.990										
		22.87.90			567.030	24.784	23.09.80			520.570	22.537	-46.460	-2.246	-1.1	€ 46,460-
4.	Willemsen	2.50.00	1	28	70.000		26.03.20	3	24	624.768					
		23.53.20	3	24	564.768										
		26.03.20			634.768	24.384	26.03.20			624.768	24.000	-10.000	-0.384	-0.2	€ 10,000-
5.	Zomer	0.99.70	2	26	25.922		11.00.60	1	28	308.168					
		1.65.80	3	24	39.792		3.17.30	4	22	69.806					
		11.87.30	4	22	261.206										
		14.52.80			326.920	22.503	14.17.90			377.974	26.657	51.054	4.155	2.1	€ 51,054
	Totaal	100.00.00					100.00.00					0.000			€ 0

Opmerkingen bij het voorbeeld:

- Er zijn 5 bodemgeschiktheidsklassen met resp. 28, 26, 24, 22 en 20 punten/ha.
- Eén klasseverschil bedraagt 2 punten. Indien één klassepunt overeenkomt met een waarde van € 1000.
- De verschillen in bodemgeschiktheid tussen inbreng en toedeling van de partijen 1, 2 en 4 vallen binnen één klasse en zijn toegestaan. De verschillen van partij 3 en 5 vallen buiten 1 ruilklasse. Hierop is artikel 52, derde lid, van de Wilg en artikel 19, van het Besluit inrichting landelijk gebied van toepassing.
- Het verschil tussen inbreng en toedeling bij partij 3 is groter dan 1 klasse (negatief) en is niet toegestaan, mits in overeenstemming (anders toedeling wijzigen).
- Het verschil tussen inbreng en toedeling bij partij 5 is groter dan 1 klasse (positief) en is niet toegestaan, mits in overeenstemming (anders toedeling wijzigen).
- Partijen 1 en 5 (mits overeenstemming) moeten bij de LGR een bedrag bijbetalen wegens waardeverandering van hun onroerende zaken (kwaliteitsverbetering).
- Partijen 2, 3 (mits overeenstemming) en 4 krijgen bij de LGR een bedrag uitbetaald wegens waardeverandering van hun onroerende zaken (kwaliteitsverslechtering).

Artikel 56, eerste lid van de Wilg en artikel 18, van het Besluit inrichting landelijk gebied.

Het inrichtingsplan voorziet in een korting van 2,76% van de oppervlakte (ten behoeve van wegen en waterlopen en daarmee samenhangende voorzieningen, voorzieningen met betrekking tot natuur, landschap en openluchtrecreatie en voorzieningen van openbaar nut). Hierbij zij aangekend dat:

- Artikel 56, vierde lid, van de Wilg aangeeft 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 van 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 zodanig kavel.

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

Verklarende woordenlijst

Bedrijfskavel

Kavel met een complex van gebouwen dienende voor de uitoefening van een landbouwbedrijf.

Besluit inrichting landelijk gebied

Besluit van 4 mei 2006, houdende nadere regels omtrent het ruilplan en de lijst der geldelijke regelingen.

Bodemgeschiktheid per gebruiksbestemming

Ook wel ruilklasse genoemd. Het betreft de classificatie van de geschiktheid van de bodem voor een bepaald type bodemgebruik. Voor de Schinveldse Es zijn er twee gebruiksbestemmingen gedefinieerd, namelijk cultuurgronden (bestemming akkerbouw/weidebouw) en bos- en natuurterreinen. De bepaling van de bodemgeschiktheid is gebeurd aan de hand van de opbouw, samenstelling en fysieke eigenschappen van de gronden in combinatie met de grondwaterkarakteristiek.

Korting

Op de inbreng van iedere eigenaar wordt een bepaald percentage gekort. Door deze korting ontstaat de mogelijkheid om voldoende grond vrij te maken voor het realiseren van voorzieningen van openbaar nut. Deze korting mag maximaal 5% bedragen. In het plangebied Schinveldse Es wordt korting waar mogelijk gecompenseerd in grond.

Lijst der geldelijke regelingen

In feite betreft dit de eindafrekening van de wettelijke herverkaveling. In de lijst der geldelijke regelingen wordt de over- en onderbedeling en de korting verrekend alsmede het nut en eventuele verrekeringen tussen oude en nieuwe eigenaren c.q. met het blok

Opstallen

Hieronder vallen in het inrichtingsplan en de uitgangspunten voor de herverkaveling alle bouwwerken met uitzondering van woningen die in het landelijk gebied zijn gelegen. Deze zijn veelal geplaatst door en in eigendom bij particulieren en hebben een grote verscheidenheid aan materialen en grootte. Een paardenstal is één van het type opstallen dat hieronder valt en tevens grondgebonden is.

Peildatum

Datum tot wanneer de bestuurscommissie rekening houdt met aankopen en pachtwijzigingen bij het opstellen van het ruilplan. Op deze datum zijn door het Kadaster alle voorgaande wijzigingen bijgewerkt. Bij de ter inzage legging van het ruilplan krijgen alleen eigenaren en geregistreerde pachters, zoals bekend op de peildatum, bericht over de ter inzage legging.

Ruiklassenkaart

Ook wel bodemgeschiktheidsklassenkaart genoemd. Per gebruiksbestemming (in geval van Schinveldse Es zijn dit er 2) is er een ruiklassenkaart welke de gronden weergeeft die onder een bepaalde ruilklasse vallen.

Ruilplan

Het ruilplan omvat zowel de lijst van rechthebbenden als het plan van toedeling.

Het plan van toedeling bevat:

- a. de kavelindeling;
- b. de toedeling van rechten;
- c. de begrenzing van de eigendommen van openbare wegen en waterlopen en van overige voorzieningen van algemeen belang;
- d. de te handhaven (voorzover tijdig geregistreerd), op te heffen en te vestigen pachtverhoudingen;
- e, de in de artikel 60 van de Wilg bedoelde regeling, opheffen of vestigen van de beperkte rechten, het recht van huur en de lasten die met betrekking tot de onroerende zaken bestaan en
- f. de bepalingen inzake de ingebruikneming van de kavels.

Uitgangspunt voor de nieuwe kavelindeling is de inbrengsituatie van de gebruikers en eigenaren.

Bij het opstellen van het ruilplan wordt rekening gehouden met de wensen van deze mensen. Het is echter mogelijk dat de uitkomsten niet voldoen aan de wensen van iedereen. In het ruilplan moet immers ook rekening worden gehouden met de wettelijke regels en de maatregelen uit het inrichtingsplan.

Wettelijke voorwaarde is in beginsel dat iedere eigenaar aanspraak heeft op het verkrijgen van een recht van dezelfde aard als hij had op de in het blok gelegen onroerende zaken (zie artikel 52 van de Wilg).

Taakstelling

Hectares grond die verworven moeten worden om de doelen uit het inrichtingsplan te kunnen uitvoeren. Verwerving gebeurt doorgaans door Bureau Beheer Landbouwgronden.

Veldkavel

Kavel die geen huis- of bedrijfskavel is.

Wenszitting

Een persoonlijk gesprek waarin de wensen van de eigenaar/pachter kenbaar gemaakt worden voor een zo aantrekkelijk mogelijke toedeling van gronden.

Bijlage 1 Regels en prioritering afbraak/nieuwbouw opstallen

Twee belangrijke doelen van het inrichtingsplan Schinveldse Es zijn het tegengaan van de verromming van het landschap en het concentreren van stallen in de aangewezen “stalletjesconcentratiegebieden”. De nadere uitwerking hiervan is hieronder beschreven en vervolgens samengevat in het stroomschema op pagina 12.

Regels

De volgende door de gemeente Onderbanken gehandhaafde (illegale opstallen gebouwd voor 2 mei 1995) en vergunde opstallen komen voor verplaatsing naar het stalletjesconcentratiegebied in aanmerking:

- opstallen gelegen in de nieuwe natuur
- paardenstallen gelegen het landbouwgebied (oftewel de es: landbouwgebied ten oosten van Heerenweg en Heringsweg en ten noorden van Munsterweg
- paardenstallen gelegen in het kleine verkavelingsgebied (gebied ten westen van Heerenweg en Heringsweg en ten zuiden van Munsterweg)

Een opstal wordt aangemerkt als een paardenstal als dit door de gemeente zodanig richting eigenaar per brief is aangemerkt.

Voor de overige opstallen verleent de gemeente geen toestemming voor nieuwbouw. Indien deze opstallen niet worden afgebroken, blijven ze onder het huidige overgangsrecht vallen, waardoor beperkte bouw mogelijkheden (qua vervanging en/of vernieuwing) gelden.

Bij het verplaatsen van een stal naar het stalletjesconcentratiegebied wordt gestreefd om, indien gewenst door eigenaar, alle grondeigendommen van eigenaar te concentreren in de buurt van de stal.

De stalletjesconcentratiegebieden komen primair in aanmerking voor nieuwbouw van stalletjes, dit echter zonder de rechten van diegenen die daar al eigendommen hebben (onevenredig) aan te tasten. De hier beschikbare ruimte is daarom mede een belangrijke factor bij de prioritering.

Eigenaren van percelen in de stalletjesconcentratiegebieden hebben geen recht op het plaatsen van opstallen, als ze in de huidige situatie geen opstallen bezitten.

Regeling en eisen aan de nieuw te bouwen opstal

- Per eigenaar mag na gebruikmaking van de regeling nog slechts 1 gebouw aanwezig zijn; bij de aanwezigheid van meerdere bestaande bouwwerken kan alleen van de regeling gebruik gemaakt worden, als alle bouwwerken worden gesloopt en vervangen door 1 nieuw gebouw;
- Het oppervlak van het nieuwe gebouw mag ten hoogste 100% bedragen van het oppervlak van het bestaande gebouw met een maximale oppervlakte van 60m².
- Het nieuw te bouwen gebouw dient te voldoen aan de voorschriften van de gemeente. Hierbij is keuze uit enkele varianten (vorm en materiaal).

Prioritering

Bij het opstellen van het ruilplan wordt rekening gehouden met onderstaande prioritering. Bij gebrek aan middelen maakt de bestuurscommissie een keuze over welke opstallen wel en welke niet voor een vergoeding in aanmerking komen.

Prioriteit 1

Prioriteit 1 krijgen de eigenaren die tijdens de wenzitting aangeven hun oude **opstallen** te willen slopen en niet tot nieuwbouw willen overgaan. Ze worden toegedeeld buiten de stalletjesconcentratiegebieden en krijgen geen bouwvergunning.

Prioriteit 2

De tweede prioriteit ligt bij de eigenaren die hun **opstal** hebben liggen in de gebieden ten behoeve van de inrichting van nieuw natuur. Indien gewenst hebben ze, met voorrang recht op nieuwbouw van een opstal in het stalletjesconcentratiegebied.

Prioriteit 3

De derde prioriteit ligt bij de eigenaren van **paardenstallen**, die hun paardenstal hebben liggen in het landbouwgebied en daar voor een grootschalige bewerking van percelen niet wenselijk zijn.

Prioriteit 4

De vierde prioriteit ligt bij de eigenaren van **paardenstallen**, die hun paardenstal hebben liggen in het kleinschalige verkavelingsgebied, maar buiten de stalletjesconcentratiegebieden, en die vanuit landschappelijk oogpunt daar niet gewenst zijn (openheid).

Prioriteit 5

Eigenaren van **opstallen** in de stalletjesconcentratiegebieden hoeven niet te verplaatsen. Indien deze niet zijn gelegen in de bouwstrook kunnen ze wel van de verplaatsingsregeling naar de bouwstrook gebruik maken, maar hebben daarbij de laagste prioriteit (dus als de middelen op zijn, vallen zij buiten de boot).

Financiering

Bij nieuwbouw van de opstal wordt de waarde van de bestaande opstal(len) getaxeerd en deze waarde wordt vergoed aan de eigenaar. Daarbij vindt voor opstallen gelegen binnen de nieuwe natuur taxatie plaats op basis van algehele schadeloosstelling. Voor opstallen in de overige gebieden vindt taxatie plaats op basis van de waarde economisch verkeer. Indien men besluit geen nieuwe opstal te bouwen en de bestaande opstal te slopen, wordt op deze waarde een bonus van 10% op de taxatie uitgekeerd.

De sloop van de bestaande opstallen vindt plaats vanuit het project, evenals de financiering van de sloopkosten. Indien nieuwbouw wordt gewenst krijgt men een bouwvergunning (conform standaard gemeente) op een locatie binnen het stalletjesconcentratiegebied. De nieuwbouwkosten zijn voor rekening van de eigenaar en de eigenaar bouwt zelf de stal volgens de specifieke eisen van gemeente.

** Opstallen: Hieronder vallen in het inrichtingsplan en de uitgangspunten voor de herverkaveling alle bouwwerken met uitzondering van woningen die in het landelijk gebied zijn gelegen. Deze zijn veelal geplaatst door en in eigendom bij particulieren en hebben een grote verscheidenheid aan materialen en grootte. Een paardenstal is één van het type opstallen dat hieronder valt en tevens grondgebonden is.*

Stroomschema prioritering afbraak/nieuwbouw opstallen

Voor de onder het overgangsrecht vallende of vergunde opstallen* gelegen in het herverkavelingsblok Schinveldse Es, waarbij de opstal geen positieve bestemming in het bestemmingsplan buitengebied gemeente Onderbanken/ Brunssum heeft en niet gelegen is in bestaande natuur. (Voor meer informatie over de regels, zie pagina 10 en 11)

1. Heeft u een oude opstal die kan worden afgeboken en ziet u af van nieuwbouw?

- Ja u ontvangt een vergoeding ter hoogte van de getaxeerde waarde + een bonus van 10 %
 - voor opstallen gelegen binnen de nieuwe natuur vindt taxatie plaats op basis van algehele schadeloosstelling.
 - voor opstallen in de overige gebieden vindt taxatie plaats op basis van de waarde economisch verkeer.
- Nee ga verder naar volgende vraag

2. Heeft u een opstal gelegen in een gebied voor nieuwe natuur?

- Ja u ontvangt een vergoeding ter hoogte van de getaxeerde waarde van de opstal op basis van algehele schadeloosstelling, de stal wordt afgebroken en u krijgt de mogelijkheid tot nieuwbouw in het stalletjesconcentratiegebied.
- Nee ga verder naar volgende vraag

3. Heeft u een paardenstal gelegen op cultuurgrond in het landbouwgebied? (de Es: gebied ten oosten van Heerenweg en Heringsweg en ten noorden van Munsterweg)

- Ja u ontvangt een vergoeding ter hoogte van de getaxeerde waarde van de paardenstal op basis van de waarde economisch verkeer, de stal wordt afgebroken en u krijgt de mogelijkheid tot nieuwbouw in het stalletjesconcentratiegebied.
- Nee ga verder naar volgende vraag

4. Heeft u een paardenstal gelegen op cultuurgrond in het kleinschalige verkavelingsgebied maar buiten het stalletjesconcentratiegebied (gebied ten westen van Heerenweg en Heringsweg)?

- Ja u ontvangt een vergoeding ter hoogte van de getaxeerde waarde van de paardenstal op basis van de waarde economisch verkeer, de stal wordt afgebroken en u krijgt de mogelijkheid tot nieuwbouw in het stalletjesconcentratiegebied.
- Nee ga verder naar volgende vraag

5. Heeft u een opstal gelegen in het stalletjesconcentratiegebied, maar niet gelegen in de bouwstrook?

- Ja afhankelijk van de nog beschikbare middelen krijgt u de mogelijkheid tot nieuwbouw in de bouwstrook van het stalletjes concentratiegebied; de oude stal wordt afgebroken en u ontvangt een vergoeding ter hoogte van de getaxeerde waarde van de paardenstal op basis van de waarde economisch verkeer.



DLC realiseert groene plannen voor 16 miljoen nederlanders

DLC realiseert groene plannen voor 16 miljoen nederlanders

DLC realiseert groene plannen voor 16 miljoen nederlanders

Dienst Landelijk Gebied

Godsweetersingel 10
Postbus 1237, 6040 KE Roermond
telefoon: (0475) 356 756
telefax: (0475) 356 777