



Informatiebrochure

Wenszitting Inrichtingsplan Saasveld-Gammelke



Informatiebrochure

Wenszitting Inrichtingsplan Saasveld-Gammelke

Belangrijke data

Voor de wenszitting wordt de volgende planning aangehouden:

dinsdag 28 augustus tot en met vrijdag 14 september 2007 van 9.00 tot 16.00 uur in het regiokantoor van de Dienst Landelijk Gebied, 't Hoikinck, Bisschopsstraat 12 te Weerselo.

Zwolle, augustus 2007



Inhoud

5	VOORWOORD
7	1. TOEDELINGSPROCEDURE
8	1.1 Algemeen
8	1.2 Uitgangspunten voor de herverkaveling
10	1.3 Wenszitting
12	1.4 Het ontwerpen van het Plan van Toedeling
15	2. GRONDVERWERVING EN BESTEMMING
17	3. NATUURBEHEER DOOR PARTICULIEREN
19	VERKLARENDE WOORDENLIJST
29	SAMENSTELLING INRICHTINGSCOMMISSIE
30	COLOFON
	BIJLAGEN
	Bijlage 1 Algemene uitgangspunten voor het herverkavelingsblok Saasveld-Gammelke, als bedoeld in artikel 63 van de Wet Inrichting Landelijk Gebied.
	Bijlage 2 Toelichting bij de uitgangspunten voor het herverkavelingsblok Saasveld-Gammelke.
	KAARTMATERIAAL EN VRAGENFORMULIER (in achterflap brochure):
	1. Bodemgeschiktheidsklassenkaart
	2. Vaste grenzenkaart
	3. Vragenformulier

Voorwoord

Een belangrijke stap in de herverkaveling Saasveld-Gammelke

De herverkaveling kan worden gezien als het meest oorspronkelijke doel van een landinrichtingsplan. Aanvankelijk, onder de Ruilverkavelingswet van 1954 toen het nog alleen over agrarische ruilverkaveling ging, was verbetering van de ruimtelijke structuur van de landbouw ook al het belangrijkste uitgangspunt. Door de jaren heen is de inrichting van het landelijk gebied zich op een steeds breder pakket van belangen gaan richten. Maar de landbouw blijft toch centraal staan, naast natuurontwikkeling, waterbeheer, openlucht-recreatie en infrastructuur. Door de verschillende concurrerende claims op de beschikbare oppervlakte, lijkt er voor landbouwdoelen minder over te schieten. Maar de ontwikkeling naar schaalvergroting in de agrarische sector blijkt de mogelijkheid te bieden om te blijven voldoen aan het wettelijke uitgangspunt dat de toedeling van gronden in evenwicht moet zijn met de inbreng.

Uiteraard zijn het de landbouwers zelf die voor zichzelf de beste herverkaveling kunnen bedenken. Maar als er voor een bepaald stuk grond meerdere gegadigden zijn moet in het ruilplan de knoop worden doorgehakt. Omdat de inrichtingscommissie (= is de nieuwe naam voor landinrichtingscommissie) ernaar streeft om door overleg tot een zo breed mogelijk draagvlak te komen, legt zij haar oor te luisteren bij de eigenaren. Via de wenszit-

ting kunnen zij aangeven wat in hun ogen de meest ideale toedeling zal zijn. Hen wordt ook gevraagd wat hun tweede en derde optie is. Op de wenszitting worden deze opties besproken.

De commissie realiseert zich dat het niet mogelijk zal zijn om het iedereen volledig naar de zin te maken. De eerste tekenen van uiteenlopende opvattingen zijn er al. Met zo objectief mogelijke criteria en een zorgvuldige en controleerbare belangenafweging, hoopt zij alle belanghebbenden ervan te overtuigen dat het uiteindelijke Plan van Toedeling het meest rechtvaardige zal zijn.

De collectieve steun van de landbouw die destijds ten grondslag lag aan het initiatief voor de herinrichting Saasveld-Gammelke, zullen we ook weer nodig hebben bij de afronding ervan. Het wordt een spannende tijd.

J.W. van Zundert

Voorzitter inrichtingscommissie Saasveld-Gammelke



1 Toedelingsprocedure

De uitvoering van het inrichtingsplan Saasveld-Gammelke vindt plaats onder de Wet Inrichting Landelijk Gebied (WILG). Vanaf 1 januari 2007 is deze nieuwe wet van kracht voor de inrichting van het landelijk gebied. De kern van deze wet is dat niet langer het rijk, maar de provincies voortaan verantwoordelijk zijn voor de inrichting van het landelijk gebied. Daarvoor ontvangen zij geld van het rijk. De provincies hebben volledige zeggenschap over het geld en financieren hiermee de landinrichtingsprojecten. Ten opzichte van de Landinrichtingswet zijn er een aantal wijzigingen. De belangrijkste zijn: De landinrichtingscommissies zijn per 1 januari 2007 formeel opgeheven. De uitvoering komt in handen van de provincie. De provincie Overijssel heeft besloten om voor Saasveld-Gammelke een provinciale inrichtingscommissie (met wettelijke bevoegdheden) in te stellen. De rol van de huidige commissies wordt daarmee bevestigd. De opdracht wordt eventueel aangepast.

Bij het herverkavelingsproces wordt er geruild op basis van oppervlakte in plaats van waarde. Hierdoor vervalt de Eerste Schatting.

Via de herverkaveling wordt de nieuwe kaveldeling tot stand gebracht, waarbij de rechten van grondeigenaren worden vastgesteld en nieuwe kavels worden toegedeeld.

De procedure begint met het vaststellen van ieders rechten via de Lijst van Rechthebbenden en de pachtregistratie. Voordat de wenszittingen kunnen worden gehouden, worden door Gedeputeerde Staten (GS) de uitgangspunten voor de herverkaveling en de bodemgeschiktheidsklassen vastgesteld. Dit is tot dusver uitgevoerd. Nu volgt de wenszitting waar verder in deze folder uitgebreid op ingegaan wordt. Na de wenszitting wordt vervolgens het Plan van Toedeling en daarna het ontwerp-ruilplan opgesteld waarbij de inrichtingscommissie nauw samenwerkt met het Kadaster en de Dienst Landelijk Gebied. Tegen het ter inzage gelegde ontwerpplan kun-

nen zienswijzen worden ingediend. Rekeninghoudend met de ingediende zienswijzen wordt het ruilplan door GS vastgesteld. Tegen dit besluit kan door middel van een verzoekschrift beroep worden ingesteld bij de rechtbank.

Tegen het vonnis van de rechtbank is cassatie mogelijk. Nadat het laatste vonnis respectievelijk arrest is gewezen door de rechtbank of Hoge Raad, is het ruilplan onherroepelijk geworden en kan de Akte van Toedeling worden opgesteld door de notaris. Na het ruilplan volgt de Lijst van Geldelijke Regelingen (LGR). Hierbij worden de lasten voor de gezamenlijke eigenaren verdeeld naar de mate van het nut dat een ieder heeft gehad van de herverkaveling. Ook kunnen verrekeningen worden opgenomen van zaken met waarde tussen belanghebbenden. Ook over- en onderbedelingen kunnen worden verrekend in deze lijst. In grote lijnen wordt het volgende proces gevolgd:

Opstellen ruilplan

1. opstellen Lijst van Rechthebbenden
2. bepalen ruiklassen en vaststelling uitgangspunten verkaveling
3. houden wenszitting
4. opmaken Plan van Toedeling en daarna het ontwerp-ruilplan
5. terinzagelegging ontwerp-ruilplan
6. verwerking zienswijzen
7. vaststellen ruilplan
8. verwerking beroep en cassatie
9. Aktepassering en uitzetten kavelgrenzen

Lijst Geldelijke Regelingen (LGR)

1. adviseren en vaststellen uitgangspunten LGR
2. opmaken ontwerp LGR
3. terinzagelegging ontwerp LGR
4. verwerken zienswijzen
5. vaststellen LGR
6. verwerken beroep en cassatie
7. onherroepelijke LGR
8. uitbetaling en inning door de belastingdienst
9. afsluiting herverkaveling

In deze informatiefolder wordt de nadruk gelegd op de procedurestappen 1 t/m 4: “opstellen ruilplan”. Op dit moment is voor u procedurestap 3 de belangrijkste: ‘het houden van wenszittingen’. Daarom wordt in deze informatiefolder inzicht gegeven in wat van u, als belanghebbende, op de wenszitting verwacht wordt. Deze folder is bedoeld als extra informatie.

Juridische uitgangspunten voor het Plan van Toedeling zijn het inrichtingsplan Saasveld-Gammelke en de algemene uitgangspunten voor de herverkaveling Saasveld-Gammelke. Een aantekening daarbij is dat momenteel gewerkt wordt aan de “aanpassing inrichtingsplan” (WILG). Daarin worden de doelstellingen van het inrichtingsplan nader geformuleerd conform de Wet Reconstructie Concentratiegebieden. In deze uitwerking wordt de verkleining van het huidige herverkavelingsblok meegenomen (stadsrand Hengelo-Borne valt af) en mogelijk een uitbreiding met enkele kleine exclaves ten noorden van het herverkavelingsblok en een iets groter gebied ten zuidoosten van Deurningen. De planning is dat bij voorspoedig verloop van de procedure het ontwerp ruilplan eind 2008 ter inzage wordt gelegd. In de winter van 2009/2010 wordt zo mogelijk het ruilplan door GS vastgesteld en kan de Aktepassering plaatsvinden. Alle belanghebbenden worden persoonlijk op de hoogte gebracht van volgende procedurestappen.

1.1 Algemeen

Het inrichtingsplan Saasveld-Gammelke ligt in de gemeenten Dinkelland, Borne, Hengelo en Oldenzaal. Het gaat om een oppervlakte van circa 2.880 hectare. Op 10 november 1998 is door het College van Gedeputeerde Staten van Overijssel het landinrichtingsplan Saasveld-Gammelke vastgesteld en is het besluit tot uitvoering genomen. Als de aanpassing van het inrichtingsplan leidt tot een herverkavelingsblok dat groter is dan het gebied waarvoor thans de wenszittingen worden georganiseerd (ruim 2600 ha), zullen aanvullende wenszittingen worden gehouden.

1.2 Uitgangspunten voor de herverkaveling

De uitgangspunten voor de toedeling (doelstellingen, criteria uitruikbaarheid, wijze van toedeling en overige bepalingen) zijn vastgelegd in de Algemene Uitgangspunten voor het herverkavelingsblok Saasveld-Gammelke, als bedoeld in artikel 63 van de Wet Inrichting Landelijk Gebied, dat op 14 augustus 2007 is vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Deze regels staan beschreven in deze informatiefolder.

Vaste grenzenkaart

Bij de uitgangspunten voor de toedeling hoort een vaste grenzenkaart (zie in de achterflap van deze brochure). De ruimte voor de toedeling van de gronden is op deze kaart in beeld gebracht. De nieuwe en de te handhaven wegen en waterlopen, beplantingen en natuurgebieden begrenzen deze ruimte. Binnen dit patroon moet de grond aan rechthebbenden worden toegedeeld. Om te weten te komen op welke plaats u uw gronden toegedeeld wilt hebben, organiseert de inrichtingscommissie een wenszitting.

Om het uitbrengen van uw wensen gemakkelijker te maken is het herverkavelingsgebied opgedeeld in een aantal blokdelen. Wegen en waterlopen bepalen meestal de begrenzing van een blokdeel. De nummers van de blokdelen zijn in zwart vermeld op de bijgevoegde vaste grenzenkaart.

Waardevolle elementenkaart

Binnen het herverkavelingsgebied zijn elementen zoals kavelgrensbeplantingen, steilranden, reliëf, kavelpaden etc. op de waardevolle elementenkaart aangegeven. Enerzijds gebeurt dit vanwege landschappelijke en cultuurhistorische redenen, anderzijds om de kosten van het kavelinrichtingswerk zoveel mogelijk te beperken. De landschappelijke elementen hebben tevens een waardering gekregen. Er zijn drie kwalificaties: zeer waardevolle, waardevolle en overige beplanting. Een voorbeeld van het toepassen van de vaste grenzenkaart is:

als bij de vorming van een nieuw perceel gekozen moet worden tussen het opruimen van een waardevolle singel en een singel met de kwalificatie overige, dan wordt in principe gekozen voor de singel met de kwalificatie overige.

De waardevolle elementenkaart is te zien geweest tijdens de voorlichtingsbijeenkomsten en is ook op de wenszitting aanwezig.

Reeds voorgenomen toedelingen

In het inrichtingsplan en in de procedure zijn diverse doelstellingen aangegeven, waar de inrichtingscommissie invulling aan dient te geven. Ook aan de aanpassing van het inrichtingsplan n.a.v. de totstandkoming van het Reconstructieplan Twente-Salland moet de commissie invulling geven. Een aantal doelstellingen, zoals het realiseren van nieuwe natuurgebieden en een boerderijverplaatsing, zijn op de vaste grenzenkaart aangegeven.



1.3 Wenszitting

Vanaf 28 augustus 2007 start de wenszitting in het regiokantoor van de Dienst Landelijk Gebied, 't Hoikinck, Bisschopsstraat 12 te Weerselo. De wenszitting duurt tot en met 14 september 2007.

Wie worden uitgenodigd voor de wenszitting? Alle grondeigenaren en geregistreerde pachters binnen het herverkavelingsblok worden in de gelegenheid gesteld tijdens de wenszitting aan te geven hoe men toegedeeld wil worden. Het inrichtingsplan is in detail op kaarten aangegeven en voor een ieder op de wenszitting in te zien. Op de kaarten is in detail ook de begrenzing van de percelen weergegeven. In principe is hiervoor de begrenzing opgenomen, zoals die is vastgelegd bij het Kadaster. Wanneer echter de kadastrale grens afwijkt van de terreinsituatie (bijvoorbeeld een heg) geven de kaarten uitsluitend over de ligging van de toekomstige grens t.o.v. de terreinsituatie.

Particulieren (huiseigenaren)

Eigenaren met alleen een huisperceel (huis en tuin) of bospercelen worden half augustus per brief van het Kadaster persoonlijk op de hoogte gesteld van de wenszitting. Omdat er doorgaans niets verandert aan de percelen, ontvangen zij geen uitnodiging om op een bepaald tijdstip te verschijnen. De inrichtingscommissie gaat er vanuit dat deze eigenaren geen andere wensen hebben dan hun ingebrachte percelen te behouden. Mocht u als eigenaar van een huisperceel (particulier) toch specifieke wensen hebben dan kunt u dit vermelden op het vragenformulier (toegevoegd aan deze brochure in de achterflap). De vragenformulieren moeten ingevuld terug worden gestuurd naar de inrichtingscommissie. Eventueel kunt u ook telefonisch een afspraak maken via het in de brief genoemde telefoonnummer. Neem dan het ingevulde vragenformulier mee naar de wenszitting.

Agrariërs

Elke belanghebbende krijgt half augustus persoonlijk een brief van het Kadaster over de te volgen procedure. Bedrijven waarvan de commissie verwacht dat er in de verkavelingsituatie iets gaat veranderen, worden op een bepaald tijdstip uitgenodigd. De inrichtingscommissie verzoekt tenminste drie wensen uit te brengen. In het geval dat de eerste wens niet uitvoerbaar is, kan de commissie terugvallen op de tweede of derde wens. De commissie streeft ernaar de gronden zoveel mogelijk bij de bedrijfsgebouwen toe te delen. Toch moet u er rekening mee houden dat er afstandskavels kunnen blijven bestaan. Weet u nu al zeker dat niet al uw percelen bij huis kunnen worden geconcentreerd, geef dan aan op welke plaats(en) u uw afstandskavel(s) toegedeeld wilt krijgen.

Uitnodiging bij onverdeeld eigendom

Bij een zogenaamd onverdeeld eigendom, dat wil zeggen als meerdere personen samen eigenaar zijn, wordt alleen de hoofdeigenaar opgeroepen. De hoofdeigenaar, ook wel kopman genoemd, is degene die in de tenaamstelling als eerste is genoemd. Hij wordt geacht namens zijn mede-eigenaren wensen uit te brengen. Het verdient aanbeveling dat de (hoofd)eigenaar eerst nader overlegt met de eventuele mede-eigenaren.

Pacht

Zowel eigenaren als geregistreerde pachters kunnen hun wensen uitbrengen. De inrichtingscommissie raadt pachter en verpachter aan om vóór het uitbrengen van hun wensen eerst contact met elkaar op te nemen, zodat zij hun wensen op elkaar kunnen afstemmen.

Op de wenszitting zal door of namens de inrichtingscommissie geen enkele toezegging worden gedaan over het al dan niet vervullen van uw wensen. De inrichtingscommissie zal één of meer wensen uitbrengen voor diegenen, die geen gebruik maken van de wenszitting.



Wat gebeurt er op de wenszitting?

Tijdens de wenszitting van 28 augustus tot en met 14 september 2007 heeft u een persoonlijk gesprek, waarbij zowel een medewerker van het Kadaster als een lid van de inrichtingscommissie aanwezig zal zijn. Bij het noteren van de wensen worden de volgende handelingen verricht:

1. **Genoteerd wordt wie de wens uitbrengt**
2. **Aan de hand van een bedrijfskaart worden de ingebrachte percelen doorgenomen en gecontroleerd**

Het is mogelijk dat er tussen het moment van opmaken van de kadastrale boekhouding en de oproep voor de wenszitting aan- en/of verkopen hebben plaatsgevonden. Het is belangrijk dat de wensen zijn gebaseerd op de juiste kadastrale inbrengsituatie.

3. **De plaats van de bedrijfsgebouwen wordt aangegeven**

Voor belanghebbenden die hun bedrijfsgebouwen (huiskavel) binnen het herverkavelingsblok hebben liggen, is dit eenvoudig aan te geven. Van belanghebbenden die hun bedrijfsgebouwen (huiskavel) buiten het inrichtingsplan Saasveld-Gammelke hebben liggen, wordt verwacht dat zij aangeven op welke plaats zij het blok binnenkomen.

4. **Genoteerd wordt de relatie tussen de verschillende R-nummers van dezelfde belanghebbenden (R-nummer staat voor registratienummer)**

Het is mogelijk dat een bedrijf uit verschillende R-nummers (= kadastrale tenaamstellingen) bestaat.

5. De toedelingswensen worden genoteerd

Dit is het belangrijkste onderdeel van de wenszitting. Ten behoeve van de wensen is het herverkavelingsgebied verdeeld in blokken, de zogenaamde blokdelen. Alle blokdelen hebben een nummer (zie vaste grenzenkaart). Indien gewenst, kan een nadere detailomschrijving worden gemaakt binnen een blokdeel. Iedere rechthebbende moet minimaal drie wensen uitbrengen. Voor landbouwbedrijven wordt de nadruk gelegd op vergroting van de bedrijfskavel en samenvoeging van veldkavels. Als de ruimte voor het vergroten van de bedrijfskavel beperkt is, dan wordt extra aandacht gegeven aan de plaats en omvang van de veldkavels. U kunt meestal als grondgebruiker goed beoordelen hoeveel ruimte er is bij de bedrijfskavel.

6. Het doornemen van het vragenformulier

Het vragenformulier is bijgevoegd in de achterflap van deze brochure. Belanghebbenden, die niet op een bepaald tijdstip zijn uitgenodigd en ook niet komen op de wenszitting, worden verzocht het vragenformulier in te vullen, voorzover van toepassing. Het formulier moet worden opgestuurd naar:

Secretariaat inrichtingscommissie

Saasveld-Gammelke

Antwoordnummer 2505

8000 VB ZWOLLE (postzegel is niet nodig).

Degenen, die wel op de wenszitting komen, worden verzocht de wensenlijst ingevuld mee te nemen. De oproepen voor de wenszitting zijn gebaseerd op een strak schema en het is daarom noodzakelijk dat de belanghebbenden, die op de wenszitting komen, de wensenlijst thuis invullen. Op de wenszitting wordt de ingevulde lijst doorgenomen.

7. Afsluiting

De medewerker van het Kadaster leest de wensen eenmaal voor en vraagt of de wensen correct zijn genoteerd. Een kopie van het ingevulde vragenformulier kunt u meenemen.

1.4 Het ontwerpen van het Plan van Toedeling

Afweging

Na de wenszitting begint de inrichtingscommissie met het Plan van Toedeling. Medewerkers van het Kadaster hebben uw wensen genoteerd en werken ze uit in een rekenmodel. Misschien blijkt dat in sommige delen van het gebied de vraag naar ruimte groter is dan de beschikbare oppervlakte. Andere delen zullen misschien minder in de belangstelling staan. Daar blijft dan ruimte over.

Daarmee komt de inrichtingscommissie voor één van haar moeilijkste taken te staan; naar alle redelijkheid en billijkheid moet de commissie bepalen welke wensen ze wel/niet kan vervullen. Bij deze afweging moet de commissie letten op hetgeen in de Wet Inrichting Landelijk Gebied (WILG), het Besluit herverkaveling, de Regeling inrichting landelijk gebied en in de Algemene uitgangspunten voor de herverkaveling Saasveld-Gammelke is bepaald. Zo bent u ervan verzekerd dat de inrichtingscommissie zo objectief mogelijk de besluiten kan nemen.

Als uitgangspunt voor de afweging geldt de inbrengsituatie van een ieder: de ligging van de gronden vóór de herverkaveling.

Inbrengoppervlakte

Uitgangspunt voor de toedeling is de oppervlakte die u inbrengt. Dit is de totale oppervlakte van de door u ingebrachte kadastrale percelen. Op deze inbrengoppervlakte wordt bij iedereen een korting van 2 % toegepast. Dit is een korting ten behoeve van de verbetering of de aanleg van wegen en waterlopen en daarmee

samenhangende voorzieningen: voorzieningen met betrekking tot natuur, landschap en openluchtrecreatie en voorzieningen van openbaar nut. Nadat de korting is toegepast, resteert uw netto inbrengoppervlakte. De netto inbrengoppervlakte vormt uw recht op toedeling. De inrichtingscommissie heeft echter in de taakstelling ter compensatie van de korting ongeveer 49 hectare grond opgenomen. Het streven is derhalve om iedereen tenminste dezelfde oppervlakte toe te delen als is ingebracht.

Gelijke hoedanigheid

Iedere eigenaar moet gronden toegedeeld krijgen van gelijke hoedanigheid en gebruiksbestemming. Voor het inrichtingsplan Saasveld-Gammelke is als gebruiksbestemming veeteelt gehanteerd. De gronden worden gebruikt voor grasland en akkerbouwmatige teelt van voedergewassen. Niet alle gronden binnen het gebied zijn zondermeer tegen elkaar uit te ruilen. Binnen de gebruiksbestemming veeteelt is gekeken naar de gebruiksmogelijkheden en de geschiktheid van de gronden. Dit heeft geresulteerd in een onderverdeling in vijf bodemgeschiktheidsklassen. De ruilklassenkaart is bijgevoegd aan deze brochure. Op deze kaart staan de ruilklassen globaal weergegeven zoals deze door Gedeputeerde Staten zijn vastgesteld. Ruilklassen hebben betrekking op cultuurgrond. Een uitzondering hierop vormen singels en waterlopen, die smaller zijn dan 5 meter en plassen kleiner dan 25 m². Zij worden beschouwd als onderdeel van de aangrenzende grond. Zie bijlage 2: toelichting op de algemene uitgangspunten. Het is de bedoeling dat het verschil in bodemgeschiktheid tussen de inbreng en de toedeling van een bepaalde eigenaar gemiddeld binnen één klasse blijft. We spreken dan van gelijke hoedanigheid. Lukt dit onvoldoende dan kan er gecompenseerd worden in geld of in grond.

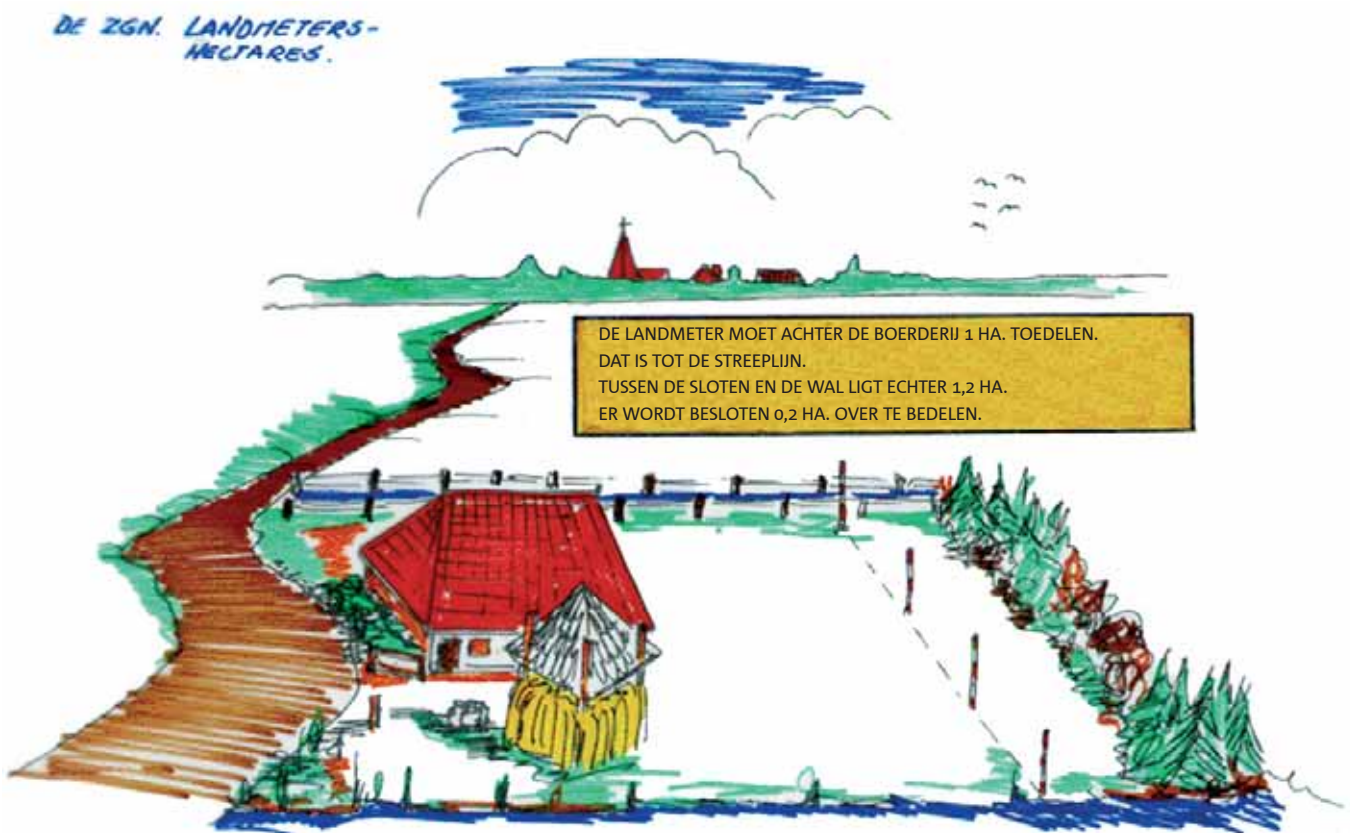


Compensatie in grond vindt slechts plaats als sprake is van een mindere kwaliteit in de toedeling, waarbij het verschil meer is dan 1 bodemgeschiktheidsklasse per bedrijf.

Over- en onderbedeling

In het algemeen streeft de inrichtingscommissie ernaar om, zoals hierboven reeds eerder is vermeld, de inbrengoppervlakte ook daadwerkelijk toe te delen. Dit zou er toe kunnen leiden dat een nieuwe grens op een afstand van bijv. vijf meter van een bestaande singel komt te liggen. U begrijpt dat het dan logisch is om iets meer dan de inbrengoppervlakte toe te delen, zodat de singel gehandhaafd kan blijven. Daarom biedt de WILG de mogelijkheid om tot 5% (inclusief de korting van 2%) van de ingebrachte

oppervlakte te kunnen over- of onderbedelen, zonder toestemming van de rechthebbende. De waarde van de over- of onderbedeling verrekenet de commissie later in de Lijst der Geldelijke Regelingen. In het algemeen waarderen belanghebbenden een kleine overbedeling positiever dan een kleine onderbedeling. Bij het opstellen van het inrichtingsplan is hier dan ook rekening mee gehouden. Voor kleine afrondingen in positieve zin zijn zogeheten landmeterhectares opgenomen. Hier kan de landmeter gebruik van maken bij het uitwerken van het Plan van Toedeling. In totaal is voor dit doel 34 hectare beschikbaar.



Pacht

Het Plan van Toedeling regelt niet alleen het eigendom. Het regelt ook de pacht, voor zover de inrichtingscommissie daarvoor pachtcontracten heeft geregistreerd. Na de vaststelling van het landinrichtingsplan in 1998 heeft in 1999 de pachtregistratie plaatsgevonden. Tot 14 december 1999 is de mogelijkheid geboden om bestaande pachtcontracten te laten registreren bij de toenmalige landinrichtingscommissie. Alleen de nieuwe pachtcontracten van na deze datum kunnen thans nog ter registratie aangeboden worden bij de inrichtingscommissie. De commissie raadt pachter en verpachter aan om, voor het uitbrengen van hun wensen, eerst contact met elkaar op te nemen om hun wensen op elkaar af te stemmen.

Aan- en verkopen, peildatum

De aan- en verkoop van gronden blijft ook na de wenszitting plaatsvinden. Deze grondtransacties kunnen van invloed zijn op het Plan van Toedeling. Het is echter onvermijdelijk dat aankopen, die plaats hebben gevonden na een bepaalde datum, niet meer in de toedeling worden betrokken. In dat geval volgt de koper de verkoper in diens toedeling. Dat wil zeggen dat de koper recht heeft op een deel van de grond die de commissie aan de verkoper toedeelt. Deze datum wordt de peildatum van het Plan van Toedeling genoemd. Deze peildatum is ongeveer een half jaar voordat de inrichtingscommissie het Plan van Toedeling ter inzage legt. Op dezelfde datum eindigt de mogelijkheid om nieuwe pachtovereenkomsten te laten registreren. Naar verwachting valt de peildatum in mei 2008. De exacte datum wordt via de geijkte media bekend gemaakt.

Plan van Toedeling

Nadat de uitgebrachte wensen zijn verwerkt en het eerder genoemde rekenmodel door de commissie zo sluitend mogelijk is gemaakt, wordt de nieuwe toedeling geschetst op de kaarten. De situatie in het terrein is vaak zeer bepalend. Bestaande huispercelen, bosjes en te handhaven vaste grenzen e.d. zijn hindernissen die een goede en efficiënte kavelindeling in de weg kunnen staan. Soms moet afgeweken worden van het rekenmodel. Ook eventueel uit te voeren kavelaanvaardingswerk is een aspect dat meetelt. De inrichtingscommissie moet keuzes maken en daarbij rekening houden met de inbrengsituatie van iedere eigenaar, de uitgebrachte wensen, de Algemene uitgangspunten voor het herverkevelingsblok Saasveld-

Gammelke en de spelregels die worden voorgeschreven door wet- en regelgeving. Met recht veel passen en meten! Nadat de commissie de nieuwe indeling van de gronden heeft vastgesteld, worden de definitieve grenzen ingerekend en de oppervlaktes van de nieuwe kavels bepaald. Daarnaast worden aan elke kavel de juiste rechten verbonden zoals de eigendom (of een ander zakelijk recht), pacht, hypotheek, erfdiensbaarheden, opstalrechten voor kabels en leidingen en kwalitatieve verplichtingen. Zo ontstaat het Plan van Toedeling. Het Plan van Toedeling bestaat uit een kavelkaart met daarop de nieuwe kavelindeling en een register waarop per kavel de toegedeelde rechten, zoals hierboven genoemd, staan vermeld. Het Plan van Toedeling is onderdeel van het ruilplan.

Terinzagelegging

Het ruilplan bestaat uit de Lijst van Rechthebbenden en het Plan van Toedeling. De Lijst van Rechthebbenden beschrijft voor alle gronden zo volledig mogelijk de bestaande rechten, gebaseerd op de kadastrale administratie en de pachtregistratie. De lijst geeft aan wie de rechthebbenden zijn, maar vermeld ook andere zakelijke rechten zoals hypotheek en erfdiensbaarheden. De Lijst van Rechthebbenden beschrijft de inbrengsituatie. Het Plan van Toedeling geeft de toekomstige situatie weer en is hierboven voldoende omschreven.

Het ontwerp-ruilplan moet goedgekeurd worden door Gedeputeerde Staten. Het besluit van Gedeputeerde Staten wordt bekend gemaakt aan alle rechthebbenden, waarna het ontwerp-ruilplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Voor het eerst na de wenszitting kunt u als belanghebbende kennis nemen van het resultaat van het passen en meten van de commissie. Wanneer belanghebbenden bezwaren hebben tegen het ruilplan kunnen zij hiertegen een zienswijze indienen. Op de afhandeling van de zienswijzen en de uiteindelijke vaststelling van het ruilplan door Gedeputeerde Staten is de Algemene Wet Bestuursrecht van toepassing. U begrijpt dat de nieuwe toedeling met veel passen en meten tot stand komt. Daarom heeft de inrichtingscommissie een belangrijk verzoek aan u:

**bereidt u goed voor
op de wenszitting!**

2 Grondverwerving en bestemming

Voor het realiseren van alle uitvoeringsmaatregelen binnen het oorspronkelijke inrichtingsplan Saasveld-Gammelke is 341 ha grond nodig. Door de stadsrand buiten het inrichtingsplan te brengen is een taakstelling nodig van ongeveer 295 hectare. Hiervan verwacht de commissie ongeveer 73 % te verwerven (oftewel ongeveer 216 ha van de 295 ha). Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) van de Dienst Landelijk Gebied verwerft de benodigde oppervlakte.

Tabel 2: Oppervlakte van de taakstelling en de voorgenomen aanwending

Omschrijving	Taakstelling in ha	Voorgenomen aanwending	Korting
Landbouw	114	83	8
Natuur	159	111	28
Leefbaarheid en openluchtrecreatie	0	0	10
Bodem en water	6	0	0
Landschap en cultuurhistorie	16	16	3
Totaal afgerond	295	216	49

3 Natuurbeheer door particulieren

Grond en subsidie

Bepaalde gebieden in Overijssel zijn door de provincie aangewezen als 'nieuwe natuur' (voorheen werden dit reservaatgebieden genoemd). In deze gebieden hoopt de provincie natuur te realiseren. Dit gebeurt op vrijwillige basis. In deze gebieden is het voor het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) mogelijk om percelen landbouwgrond aan te kopen. BBL heeft in deze gebieden een koopplicht, dat wil zeggen dat eigenaren de mogelijkheid hebben hun grond te verkopen aan BBL. Dit is echter geen verplichting voor de eigenaren. Als BBL grond gekocht heeft, levert zij dit door aan een natuurbeschermingsorganisatie of aan particulieren (de provincie bepaalt aan wie er doorgeleverd wordt). In de landinrichting Saasveld Gammelke bestaat deze mogelijkheid volop. Het doorleveren aan particulieren is een nieuw fenomeen waar BBL het afgelopen jaar (2006) voor het eerst mee is begonnen. Particulieren kopen grond van BBL tegen de landbouwwaarde maar hebben wel de verplichting om op deze percelen subsidie aan te vragen voor natuurbeheer. De aankoop wordt op deze manier voor 80% gesubsidieerd.

Functieverandering en subsidie

Het behoort ook tot de mogelijkheden om een eigen perceel grond gesubsidieerd om te vormen tot nieuwe natuur. Dit heet in vaktaal functieverandering. De eigenaar krijgt dan 80% van de getaxeerde waarde van het perceel uitgekeerd. Dat is het waardeverschil tussen landbouw- en natuurterrein. Als u hierin geïnteresseerd bent, moet u met een aantal zaken rekening houden.

Het perceel moet in een door de provincie vastgesteld gebiedsplan liggen met de begrenzing nieuwe natuur. Zie op internet de site www.groenloketoverijssel.nl. Op deze site is een



kaart met uw perceel te vinden. Als op uw perceel een (P)SN beheerpakket mogelijk is, kunt u er nagenoeg zeker van zijn dat u subsidie kunt krijgen voor de functieverandering.

Vergunningen en subsidie

Van cruciaal belang voor functieverandering is dat de gemeente de bestemming van uw grond moet kunnen wijzigen in natuur. Informeer u dit dan ook op voorhand bij de gemeente. Ook kan het noodzakelijk zijn om het perceel opnieuw in te richten, zodat u de bestemming natuur maximaal benut en voldoet aan de voorwaarden die daarvoor gelden. Wanneer hierbij grondverzet nodig is kan een ontgrondvergunning verplicht zijn of u moet met het waterschap overleggen. Ook deze inrichtingswerkzaamheden kunnen grotendeels gesubsidieerd worden. Momenteel staat hiervoor een bedrag voor van maximaal € 7219,- per ha. voor de totale inrichtingswerkzaamheden.

Inrichtingsplan en subsidieaanvraag

Als u voor de subsidieaanvraag een inrichtingsplan maakt of laat maken, dan is het belangrijk dat u beschrijft voor welke natuurdoelen u kiest. Deze zijn benoemd in de (P)SN beheerpakketten. U kunt kiezen uit deze pakketten. U moet ook laten weten hóe u de in de pakketten beschreven natuurdoelen wilt gaan bereiken. De kosten die gemaakt moeten worden voor het opstellen van een inrichtingsplan met begroting worden ook gesubsidieerd.

Tot nu toe wordt een bepaalde periode gehanteerd waarin de subsidie aangevraagd kan worden. Deze periode valt meestal in november en december maar er kunnen ook tussentijdse perioden worden ingelast. Voor de exacte data kunt u zich het beste wenden tot het LNV loket of het Groenloket Overijssel. Het is hierbij een kwestie van vinger aan de pols houden.

Een aanvraag voor subsidie moet worden ingediend bij Dienst Regelingen (DR). Informatie over de regeling in het algemeen vindt u op www.hetlnvloket.nl of u kunt [0800-2233322](tel:0800-2233322) bellen. Onder het kopje 'programma beheer PSN' vindt u brochures over de pakketten, de regeling en de aanvraagformulieren.

LET OP: niet alle pakketten zijn mogelijk binnen de provincie Overijssel! Wilt u meer informatie over de mogelijkheden bij u in de buurt dan kunt Groenloket Overijssel bellen, [0900-2021492](tel:0900-2021492).

Pré-toets bij DLG

Het is aan te raden om bij DLG een pré-toets te laten uitvoeren van uw subsidieaanvraag, liefst voordat uw plannen definitief zijn. Zo ontstaan er geen misverstanden en kunt u teleurstellingen voorkomen, bijvoorbeeld over het verworven subsidiebedrag! Om een afspraak te maken voor een pré-toets kunt u [026-3781200](tel:026-3781200) bellen en vragen naar iemand van het team natuur.



Verklarende woordenlijst

BBL (Bureau Beheer Landbouwgronden):	rechtspersoon en onderdeel van Dienst Landelijk Gebied (DLG) die landbouwgrond koopt in opdracht van verschillende overheden. De grond wordt gekocht in daarvoor aangewezen aankoopgebieden.
Begrenzing:	afbakening van een bepaald gebied.
Dienst Landelijk Gebied (DLG):	uitvoerende dienst van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV), die werkt aan de inrichting en de ontwikkeling van het landelijk gebied. DLG voert het secretariaat en adviseert de inrichtingscommissie bij voorbereiding en uitvoering van plannen.
Ecologische Hoofdstructuur (EHS):	een samenhangend stelsel van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De EHS is door het ministerie van LNV aangewezen in het natuurgebiedsplan. Provincies hebben de EHS verder begrensd in natuurgebiedsplannen.
Landmetershectares:	grondoppervlak dat nodig is om bij ruilen de toedeling passend te maken binnen de bestaande topografische elementen
MER (Milieu-EffectRapport) :	rapport waarin voorgenomen activiteiten én alternatieven en de te verwachten gevolgen voor het milieu op een systematische wijze worden beschreven. Procedure uit de Wet Milieubeheer.
Natuurgebiedsplan:	in een natuurgebiedsplan wordt de begrenzing en de natuurdoelen van de te ontwikkelen nieuwe natuurgebieden vastgesteld.
Nieuwe natuurgebieden:	tot natuur te ontwikkelen of om te vormen gebieden, zoals aangegeven in natuurgebiedsplan.
Peildatum:	ongeveer een half jaar voor de terinzagelegging van het Plan van Toedeling wordt er een peildatum vastgelegd. Het Plan van Toedeling wordt opgesteld naar de rechtstoestand op deze peildatum. Dit betekent dat gronden die na de peildatum worden aangekocht, worden toegedeeld op basis van de wensen en inbreng van de oude eigenaar.
PSAN:	Provinciale Subsidieregeling Agrarisch Natuurbeheer. Subsidieregeling van het ministerie van LNV om te stimuleren op maatregelen die uitgevoerd of nagelaten worden om de natuurwaarden van landbouwgrond te verhogen/in stand te houden.
PSN:	Provinciale Subsidieregeling Natuurbeheer. Subsidieregeling van het ministerie van LNV om inrichting en beheer van natuurgebieden door particulieren te stimuleren.
Verkaveling:	het verdelen van kavels tussen bedrijven onderling met als doel een verbetering van de kavelindeling bijv. kavelconcentratie en vergroten bedrijfskavel.
Wet Inrichting Landelijk Gebied (WILG)	de Wet Inrichting Landelijk Gebied (WILG) uit 2007 vervangt de Landinrichtingswet 1985

Bijlage 1

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN VOOR HET HERVERKAVELINGSBLOK SAASVELD-GAMMELKE, ALS BEDOELD IN ARTIKEL 63 VAN DE WET INRICHTING LANDELIJK GEBIED VOOR HET INRICHTINGSPLAN "SAASVELD-GAMMELKE"

1. *INLEIDING*

Krachtens het bepaalde in artikel 63 van de Wet Inrichting Landelijk gebied (WILG) en artikel 4 van het Besluit herverkaveling zijn onderstaande uitgangspunten vastgesteld op basis waarvan het ruilplan wordt ontworpen. Deze algemene uitgangspunten geven daarbij het beleid weer, dat met betrekking tot de doeleinden, geformuleerd in het inrichtingsplan, wordt nagestreefd en de beperkingen die daarbij in acht dienen te worden genomen, voor zover deze niet staan vermeld in voormeld Besluit herverkaveling. Daarnaast wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met hetgeen op de wenszittingen naar voren wordt gebracht. Het landinrichtingsproject Saasveld - Gammelke ligt in het reconstructiegebied Salland-Twente en valt daarmee onder de Reconstructiewet concentratiegebieden (RWC). Op dit moment wordt voor dit gebied het reconstructieplan nader uitgewerkt in een planuitwerking. Deze planuitwerking, vorm gegeven in een inrichtingsplan ex artikel 17 WILG, voorziet in wettelijke herverkaveling. Het toekomstige herverkavelingsblok bestaat, zoals nu wordt voorzien, uit het huidige herverkavelingsblok Saasveld-Gammelke minus het gebied van de stadsrand (ten zuiden van de Deurningerbeek en meer oostelijk ten zuiden van de Dalmedenweg) en zal mogelijk worden uitgebreid met een gebied ten zuid-oosten van Deurningen.

Het concept-ruilplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. De voorbereiding van een besluit tot vaststelling van het ruilplan vindt plaats met toepassing van Afdeling 3.4 Algemene wet Bestuursrecht.

2. *UITGANGSPUNTEN VOOR EN DOELSTELLINGEN VAN HET RUILPLAN*

De uitgangspunten voor het ruilplan worden ontleend aan het inrichtingsplan Saasveld-Gammelke, en aan planologische gegevens op bestemmingsplanniveau. In het inrichtingsplan, als bedoeld in artikel 17 van de Wilg zijn onder meer de navolgende doelstellingen geformuleerd;

- Het zoveel mogelijk in stand houden en ontwikkelen van een goed woon-, werk- en leefklimaat.
- Het scheppen van betere mogelijkheden voor een economisch verantwoorde agrarische bedrijfsvoering en voor betere arbeidsomstandigheden in de landbouw.
- Het zoveel mogelijk handhaven en verbeteren van natuur en het milieu.

3. *UITGANGSPUNTEN VOOR DE HERVERKAVELING*

Met inachtneming van het bepaalde in paragraaf 4 van het Besluit herverkaveling en de doelstellingen als hiervoor vermeld in paragraaf 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 (natuur, landschap, recreatie e.d.), alsmede het realiseren van een doelmatige bedrijfsstructuur.

De uitgangspunten;

- Concentratie van verspreid gelegen grondgebruik bij de bedrijfsgebouwen, waarbij wordt gestreefd naar ten minste 60 % van de totale bedrijfsoppervlakte in de bedrijfskavel.
- Bij kavelconcentratie wordt voorrang verleend aan de concentratie bij de bedrijfsgebouwen van melkveehouderijen boven die bij overige landbouwbedrijven.
- Concentratie van kavels gaat voor afstandsverkorting.
- Er worden, voor zover mogelijk, landbouwkundige acceptabele kavels en doelmatige te bewerken kavels gevormd.
- Voor de rechthebbenden waarvan de bedrijfsgebouwen buiten het herverkavelingsblok zijn gelegen wordt een toedeling nagestreefd zo dicht mogelijk bij de plaats waar zij het blok binnenkomen.

4. *RANDVOORWAARDEN VOOR DE TOEDELING*

- Gedeputeerde Staten maken geen gebruik van de bevoegdheid tot afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 1 en 2 Besluit herverkaveling, zoals beschreven in lid 3 van bedoeld artikel.
- De te handhaven beplantingen, nader aangegeven op de waardevolle elementenkaart, welke particulier eigendom zijn, worden weer aan de betrokken eigenaren toegedeeld, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.
Waar het betreft nieuwe aanplant/beplantingen worden deze op vrijwillige basis als overbedeling toegedeeld aan particulieren op basis van de verkeerswaarde van bosgrond. Bij de situering van deze nieuwe aanplant vervullen zowel landschappelijke als beheerstechnische aspecten een rol.
- Gronden ten behoeve van lijnvormige en kleinere natuurelementen en/of landschapselementen zijn op de plankaart nader aangeduid en worden toegedeeld aan natuurbeherende instanties of particulieren.
- Gronden ten behoeve van de aanleg van recreatieve voorzieningen zijn op de plankaart nader aangeduid en worden toegedeeld aan openbare lichamen.
- Bij het opmaken van het ruilplan wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande elementen en/of topografisch vastliggende grenzen zoals reliëf, kavel grensbeplantingen, sloten, steilranden. Enerzijds geschiedt dit vanwege landschappelijke, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische redenen en anderzijds om de kosten van het kavelinrichtingswerk zoveel mogelijk te beperken. Deze elementen zijn nader op de waardevolle en vaste elementenkaart aangegeven, welke kaart tijdens de wenszitting ter raadpleging aanwezig is.
- In het inrichtingsplan is één boerderijverplaatsing voorzien, waarvan de locatie gelegen is in het herverkavelingsblok Saasveld-Gammelke. Deze locatie, bestemd voor boerderijnieuwbouw is op de waardevolle en vaste elementenkaart nader geïndiceerd. Bij het opmaken van het ruilplan worden deze gronden toegedeeld aan de rechthebbende die daartoe een boerderijnieuwbouw-overeenkomst is aangegaan.
- Voor het realiseren van nieuwe natuur, waarop het ruilplan mede is gericht, wordt prioriteit gegeven aan de uitruil van gronden die het BBL in het kader van de taakstelling heeft verworven ten behoeve van deze doelstelling. Hetzelfde geldt voor de gronden, die natuurbeschermingsorganisaties in eigendom hebben verworven op een andere locatie dan waar nieuwe natuur is gepland. Deze uitruil vindt

plaats in het ruilplan, zonodig zonder toestemming van de inbrengend eigenaar, tenzij zijn belangen ernstig worden geschaad. De gebieden nieuwe natuur staan op de plankaart nader aangeduid.

5. *DOOR GEDEPUTEERDE STATEN GENOMEN BESLISSINGEN*

Door GS zijn beslissingen genomen met betrekking tot enkele wettelijke bepalingen als bedoeld in de WILG, Reconstructiewet concentratiegebieden dan wel in het Besluit herverkaveling.

Artikel 36 RWC en artikel 35 WILG

Bij het opmaken van het ruilplan wordt rekening gehouden met de reeds door de inrichtingscommissie verleende en nog te verlenen ontheffingen.

Artikel 52 lid 1 en 3 WILG en artikel 19 Besluit herverkaveling

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 wordt de betrokken eigenaar gecompenseerd met grond, in geval er sprake is van grond van een mindere kwaliteit. Van grond van een andere hoedanigheid of gebruiksbestemming is sprake indien er tussen inbreng en toedeling per saldo sprake is van een verschil (verslechtering) van meer dan één bodemgeschiktheidsklasse.

Ter bepaling van de te compenseren oppervlakte wordt de volgende formule gehanteerd:

Het verschil in bodemgeschiktheid tussen (gehele) inbreng en (gehele) toedeling, uitgedrukt in punten of waarden, gedeeld door de gemiddelde verkeerswaarde van de toedeling.

Kwaliteitsverschil, voorzover niet gecompenseerd door een grotere oppervlakte, tussen inbreng en toedeling wordt bij de lijst geldelijke regelingen verrekend, ongeacht de mate waarin dit kwaliteitsverschil bestaat.

Artikel 53, lid 3 WILG

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

Artikel 54, lid 1 WILG

Pachtruil wordt in het algemeen alleen na overeenstemming met de daar bij betrokkenen toegepast. Indien het belang van de herverkaveling dit dringend vordert, kan pachtruil ook worden toegepast zonder overeenstemming met betrokkenen.

Artikel 56, lid 1 WILG en artikel 18 Besluit herverkaveling.

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 ongeveer 2 %.

Artikel 58, lid 1 en artikel 56, lid 1 aanhef onderdeel c en d WILG.

Tot een door Gedeputeerde Staten te bepalen tijdstip kunnen eigenaren en pachters verzoeken om algehele vergoeding in geld of compensatie in grond. De hoogte van de algehele vergoeding in geld zal nader worden bepaald aan de hand van een taxatierapport. De keuzemogelijkheid wordt gesloten per peildatum ruilplan.

Artikel 58, lid 2 WILG en artikel 3 Besluit herverkaveling

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 gedeputeerde staten tot het tijdstip van ter inzage legging ruilplan, bepalen dat betrokken eigenaar in plaats van toedeling in grond algehele vergoeding in geld ontvangt.

Bijlage 2

TOELICHTING BIJ DE UITGANGSPUNTEN VOOR HET HERVERKAVELINGSBLOK SAASVELD-GAMMELKE

1. *INLEIDING*

Gedeputeerde Staten hebben bij besluit, gedateerd 10 november 1998 het landinrichtingsplan Saasveld-Gammelke vastgesteld. Dit inrichtingsplan voorziet in herverkaveling in één blok en kent een oppervlakte van 2880 ha. Het herverkavelingsblok is gelegen in de gemeenten Dinkeland, Borne, Hengelo en Oldenzaal.

Het landinrichtingsproject Saasveld - Gammelke ligt in het reconstructiegebied Salland-Twente en valt daarmee onder de Reconstructiewet concentratiegebieden (RWC). Op dit moment wordt voor dit gebied het reconstructieplan nader uitgewerkt in een planuitwerking. Deze planuitwerking, vorm gegeven in een inrichtingsplan ex artikel 17 WILG, voorziet in wettelijke herverkaveling. Het toekomstige herverkavelingsblok bestaat, zoals nu wordt voorzien, uit het huidige herverkavelingsblok Saasveld-Gammelke minus het gebied van de stadsrand (ten zuiden van de Deurningerbeek en meer oostelijk ten zuiden van de Dalmedenweg) en zal mogelijk worden uitgebreid met een gebied ten zuid-oosten van Deurningen en enkele noordelijk gelegen exclaves, welke laatste in eigendom zijn bij BBL.

Het gebied van het herverkavelingsblok wordt gekenmerkt door;

- waardevolle bestaande natuurterreinen.
- een groot aantal oost-west stromende beken
- kleinschalig agrarisch cultuurlandschap
- stedelijk uitloopgebied van Hengelo, Borne en Oldenzaal
- percelen met boomteelt

2. *UITGANGSPUNTEN VOOR EN DOELSTELLINGEN VAN HET RUILPLAN*

In het inrichtingsplan ex artikel 17 WILG zijn de doelstellingen geformuleerd en deze zijn bij de algemene uitgangspunten nog eens herhaald. Het gewijzigde inrichtingsplan zal naar verwachting begin volgend jaar door GS worden vastgesteld. Ter toelichting op de uitgangspunten zij nog het navolgende opgemerkt;

- Het zoveel mogelijk in standhouden en ontwikkelen van een goed woon-, werk en leefklimaat. Het creëren van een betere leefbaarheid voor de bewoners en gebruikers, meer mogelijkheden voor recreatie (fiets- en wandelpaden) en vermindering van onveilige verkeerssituaties. Het creëren van een aantrekkelijk landschap met een eigen karakter, dat duurzaam recht doet aan landbouw, natuur, recreatie en leefbaarheid

- Het scheppen van betere mogelijkheden voor een economisch verantwoorde agrarische bedrijfsvoering en voor betere arbeidsomstandigheden in de landbouw. Goed ingerichte landbouwgronden met duurzame agrarische bedrijven Goede verkaveling, ontsluiting en waterbeheersing voor een concurrerende en duurzame landbouw Verbeteren van de productieomstandigheden door middel van een herverkaveling middels het maken van een ruilplan, het uitvoeren van kavelaanvaardingswerken en het verplaatsen of uitplaatsen van agrarische bedrijven.

- Het zoveel mogelijk handhaven en verbeteren van natuur en milieu De maatregelen voor de natuur richten vooral zich op behoud en herstel van kenmerkende flora en fauna, in samenhang met het eco(hydro)logische systeem. Voorts wordt een betere milieukwaliteit voor bodem en water nagestreefd.

Met betrekking tot de planologische gegevens op bestemmingsplanniveau zij erop gewezen dat in het herverkavelingsblok de navolgende planologische gegevens van belang zijn: het bestemmingsplan buitengebied van de gemeenten Dinkelland, Hengelo, Borne en Oldenzaal

3. *UITGANGSPUNTEN VOOR DE HERVERKAVELING*

Gedeputeerde Staten hebben conform het bepaalde in artikel 4 van het Besluit herverkaveling de algemene uitgangspunten vastgesteld voor de herverkaveling met in achtneming van het bepaalde in het Besluit Herverkaveling (par. 4) en de doelstellingen als vermeld in het inrichtingsplan als kaderscheppend.

Daarbij is ervoor gekozen om primair te streven naar kavelconcentratie aansluitend aan de bedrijfsgebouwen met als minimumnorm 60 % van het totale bedrijfsareaal in één bedrijfskavel. Voor dit uitgangspunt is gekozen aangezien zulks in beginsel voor alle, in gebied gevestigde volwaardige agrarische bedrijven als een haalbaar streven wordt beschouwd. In dit streven wordt echter prioriteit toegekend aan melkveebedrijven boven de andere agrarische bedrijven.

4. *RANDVOORWAARDEN VOOR DE TOEDELING*

In artikel 8 lid 1 en 2 van het Besluit Herverkaveling is met betrekking tot de uitruikbaarheid van waterlopen, plassen en landschapselementen het navolgende geregeld;

1. Uitrustbaar tegen een nihil inbreng zijn:

- a. een waterloop met een breedte van ten minste 5 meter;
- b. een plas met een oppervlakte van ten minste 25 m²;
- c. een lijnvormig landschapselement bestaande uit een houtopstand met een gemiddelde breedte van ten minste 5 meter.

2. Uitrustbaar als aangrenzende grond zijn:

- a. een waterloop met een gemiddelde breedte van minder dan 5 meter;
- b. een plas met een oppervlakte van minder dan 25 m²;
- c. een lijnvormig landschapselement bestaande uit een houtopstand met een gemiddelde breedte van minder dan 5 meter.

GS hebben de bevoegdheid hiervan af te wijken en andere oppervlaktes of breedtes te hanteren, maar zij maken voor het onderhavige herverkavelingsblok van deze bevoegdheid geen gebruik zodat bovenstaande regels gelden in het onderhavige inrichtingsplan/ruilplan

Beplantingen, natuur- en landschapselementen

Lijnvormige en kleinere natuur- en landschapselementen, welke alle op de plankaart nader staan aangeduid, worden toegedeeld aan Staatsbosbeheer. Daarnaast staat eveneens nieuwe beplanting op de plankaart aangegeven als *-element. De bedoeling is dat deze *-elementen worden toegedeeld aan particulieren.

Nieuwe natuur

Nieuwe natuur staat eveneens aangegeven op de plankaart. Hiervoor geldt als uitgangspunt dat gronden van BBL en natuurbeschermingsorganisaties zullen worden uitgeruild naar de locatie waar nieuwe natuur staat gepland, zo nodig zonder de instemming van de inbrengend eigenaar. Uitzondering hierop kan worden gemaakt indien de belangen van de inbrengend eigenaar te zeer worden geschaad, hetgeen denkbaar kan zijn indien de inbrengend eigenaar onvoldoende kan worden gecompenseerd of zijn huiskavel aanmerkelijk wordt verkleind ten opzichte van de inbrengsituatie.

Waardevolle elementen

Om landschappelijke, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische redenen, alsook vanuit een oogpunt van kosten (beperking kavelinrichtingswerken) wordt bij het opmaken van het ruilplan rekening gehouden met bestaande elementen en topografische grenzen. Tijdens de wenszitting zal een kaart aanwezig zijn waarop deze elementen nader staan aangegeven en welke alsdan door een ieder geraadpleegd kan worden.

5. *DOOR GS GENOMEN BESLISSINGEN MET BETREKKING TOT ENKELE WETTELIJKE BEPALINGEN*

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

Artikel 36 RWC en 35 WILG

Met ingang van het tijdstip waarop het ontwerp van het reconstructieplan ter inzage is gelegd tot het moment waarop dit plan voor de betrokken onroerende goederen is verwezenlijkt is het niet toegestaan handelingen te verrichten, die de verwezenlijking van het reconstructieplan ernstig belemmeren, tenzij Gedeputeerde Staten expliciet schriftelijk ontheffing hebben verleend voor de betreffende handeling. In het geval van ontheffing zal Gedeputeerde Staten daarmee rekening houden bij het opmaken van het ruilplan.

Artikel 52, lid 1 en 3 WILG en artikel 19 Besluit herverkaveling

Dit artikel voorziet in de mogelijkheid om, indien de toedeling niet van dezelfde aard, 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. Indien de volledige toedeling meer dan 1 bodemgeschiktheidsklasse minder is dan de volledige inbreng, bestaat er aanleiding voor compensatie in geld of grond.

In geval van compensatie in grond kan de navolgende formule worden gehanteerd; Verschil in klassen (bodemgeschiktheidsklassen), uitgedrukt in verkeerswaarde X oppervlakte klasseverschil (dit is in beginsel de oppervlakte van de gehele toedeling), gedeeld door de gemiddelde verkeerswaarde van de toedeling. Het resultaat van deze formule levert een te compenseren oppervlakte op.

Artikel 53, lid 3 WILG

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

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 zulks dringend vordert. Alsdan wordt middels het ruilplan een bestaande pachtverhouding opgeheven en een nieuwe gevestigd, waarbij de verpachter een andere pachter krijgt 'toegewezen' wiens pachtvereenkomst conform artikel 53 lid 3 WILG is geregistreerd.

Artikel 56, lid 1 WILG en artikel 18 Besluit herverkaveling.

Het inrichtingsplan voorziet in een korting van 2 % van de oppervlakte ten behoeve van een korting wegen en waterlopen en daarmee samenhangende voorzieningen, natuur en landschap en voorzieningen van openbaar nut. Hierbij zij aangetekend dat artikel 56 lid 4 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, lid 1 en artikel 56 lid 1 aanhef onderdeel c en d WILG

Deze artikelen bieden de mogelijkheid voor eigenaren wiens inbreng valt onder de gronden voor toewijzing ten behoeve van natuur, landschap en voorzieningen inzake openbaar nut (korting) om een algehele vergoeding in geld te verzoeken in plaats van een compensatie in grond. Deze mogelijkheid staat open tot de peildatum van het ruilplan. Voor het bepalen van de hoogte van de hier bedoelde vergoeding zal een taxatierapport worden opgemaakt.

Artikel 58 lid 2 WILG en artikel 3 Besluit herverkaveling

Dit artikel geeft GS de mogelijkheid om eigenaren met een inbreng beneden 10 are 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 zodanige kavel. GS kunnen tot het tijdstip van terinzagelegging van het ruilplan besluiten of men daarvan gebruik maakt in individuele gevallen.

Samenstelling inrichtingscommissie

Lid:	Namens:
J.W. van Zundert	voorzitter
A.G.A. Mentink	vice-voorzitter - landbouw
H.J.A. Hesselink	landbouw
J.F.M. Hassels Mönning	landbouw
E. Kleissen	gemeente Dinkelland
G. Weber	gemeente Hengelo
N.A.M. Lansink Rotgerink	gemeente Borne
F. Rorink	gemeente Oldenzaal
M. Mulder	waterschap Regge en Dinkel
D.J. Wiggers-Bannink	natuur en landschap
J.B.W. Wanders	natuur en landschap
W.J. Sanders	secretaris, Dienst Landelijk Gebied
Adviseurs van de commissie:	
R. Knippels	Provincie Overijssel
T.S. Haan	Kadaster

Dit rapport is een uitgave van de inrichtingscommissie Saasveld-Gammelke en wordt uitgevoerd in opdracht van:



De Dienst Landelijk Gebied adviseert en begeleidt de commissie bij al haar taken



dienst landelijk gebied
voor ontwikkeling en beheer

Voor meer informatie:

Dienst Landelijk Gebied

T.a.v.: secretariaat inrichtingscommissie Saasveld-Gammelke

Postbus 10051

8000 GB ZWOLLE

Tel. 038 – 427 19 99

Eindredactie:

Maaïke Klumper en Hans Maalderink, Dienst Landelijk Gebied

Fotografie/illustraties:

Dienst Landelijk Gebied, Kadaster

Plankaarten:

Dienst Landelijk Gebied

Vormgeving en Drukwerk:

'La' Intermediaire



dienst landelijk gebied
voor ontwikkeling en beheer

Dienst Landelijk Gebied

Lübeckplein 34
8017 JS Zwolle
Postbus 10051
8000 GB Zwolle
telefoon (038) 427 19 99
telefax (038) 427 12 42