

# De laatste fase; de rekening Lijst der Geldelijke Regelingen

Herinrichting  
Noorderpark

*Opdrachtgever*



provincie :: Utrecht

*Uitvoerder*



Dienst Landelijk Gebied  
Ministerie van Economische Zaken,  
Landbouw en Innovatie

januari 2011



# Inhoud

Van de voorzitter .....	5
Waar gaat het over? .....	8
Ter inzage legging .....	9
Principe van de LGR (Lijst der Geldelijke Regelingen) .....	11
Nutschatting en verrekenposten .....	13
Bermen en hoofdwatgangen .....	17
Overig .....	18
Overige verrekening over- en onderbedeling .....	19
Verrekening korting .....	20
Formulier LGR (Lijst der Geldelijke Regelingen) .....	21
Betaling landinrichtingsrente .....	24
Voorlopige en definitieve aanslag .....	25
Bezwaren .....	26
Landinrichtingscommissie .....	27
Bijlagen	
A Kennisgeving .....	28
B Regeling Herverkaveling .....	32
C Nadere regels tweede schatting .....	33
Begrippenlijst .....	34
Colofon .....	35



## Van de voorzitter

Geachte lezer,

**Sinds de vaststelling van het landinrichtingsplan Noorderpark in 1995 door Gedeputeerde Staten van Utrecht is er veel gebeurd. Boerderijen zijn verplaatst, natuurgebieden zijn vergroot, bossen zijn aangelegd en recreatieroutes maken het gebied bereikbaar voor de rustzoekende recreant. Aan de zuidkant van het plangebied staat een terrein voor dagrecreatie in de steigers. Ook wordt er hard gewerkt aan de plannen voor het maken van natuur in de Bethunepolder. Intussen is het belangrijkste deel van een ruilverkaveling, de ruil van kavels, onlangs voltooid door vaststelling van het Plan van Toedeling. De herinrichting van het Noorderpark nadert haar voltooiing.**

### **Afronding Plan van Toedeling**

Op 11 november is de akte van het Plan van Toedeling gepasseerd. De te ruilen percelen zijn daarmee formeel in eigendom gekomen van een nieuwe eigenaar.

In enkele gevallen is er sprake van een overeengekomen onderbedeling met belanghebbenden die groter is dan 5% (in waarde). Voor deze eigenaren geldt dat op voorhand een verrekening plaatsvindt via de volgende regels:

- Eigenaren die meer dan 5% onderbedeling hebben en die geen nutsbijdrage voor de herinrichting hoeven te betalen, krijgen de waarde van de onderbedeling overgemaakt op hun rekening.
- Eigenaren die meer dan 5% onderbedeling hebben en die wel een nutsbijdrage voor de herinrichting gaan betalen, krijgen 70% van de waarde van de onderbedeling overgemaakt op hun rekening.



### **De eindafrekening**

Zoals bij elk werk van enige omvang wordt er een eindafrekening opgemaakt. In het landinrichtingsplan uit 1995 is beschreven voor welke werken de landinrichtingscommissie subsidie verstrekt, voor welke werken eigen financiële middelen moeten worden gebruikt en welk deel van de totale kosten uiteindelijk wordt omgeslagen over de rechthebbenden in het gebied. Die eindafrekening heet in landinrichtingstaal de Lijst der Geldelijke Regelingen.

Naast deze voorlichtingsbrochure zijn er 3 voorlichtingsavonden gepland in het gebied. Iedereen die eigendommen in het gebied heeft is welkom. Tijdens de voorlichtingsavonden wordt er algemene informatie gegeven en wordt uitgelegd hoe de afrekening in elkaar zit. Zo'n algemene voorlichtingsbijeenkomst is niet echt geschikt om vragen over de individuele afrekening te beantwoorden. Daarom zijn er naast de voorlichtingsavonden ook zitdagen, waarbij medewerkers van het Kadaster en Dienst Landelijk Gebied ingaan op individuele kwesties. Tenslotte voorziet de Landinrichtingwet nog in een bezwarenprocedure voor het geval rechthebbenden het niet eens zijn met de eind-

afrekening. Ook daarop gaat deze brochure in. Met de Lijst der Geldelijke Regelingen wordt nagegaan voor welke kosten nog geen dekking is via subsidies, bijdragen van derden of eigen bijdragen van eigenaren voor de uitgevoerde werken of nog uit te voeren werken. Dit bedrag wordt omgeslagen over de rechthebbenden in het gebied. We hebben het dan over de “bijdragen van de gezamenlijke eigenaren”. Die bijdrage wordt per eigenaar omgerekend in een bedrag per ha per jaar. Dit is de zogenaamde landinrichtingsrente.

Vóóordat het werk in 1995 begon, is er in het landinrichtingsplan al een raming gemaakt van de te betalen landinrichtingsrente. Dat bedrag werd nog in guldens uitgedrukt. De landinrichtingscommissie zal een vertaalslag

naar euro's maken en daarbij rekening houden met de jaarlijks opgetreden inflatie vanaf 1995. In het landinrichtingsplan van 1995 werd de landinrichtingsrente op gemiddeld fl.70,-/ha berekend. Na de vertaalslag zou dat neerkomen op ca € 45,- per ha.

Tijdens de bezwarenprocedure rond het Plan van Toedeling bleken er veel bezwaren te zijn tegen een specifiek onderdeel uit het landinrichtingsplan, namelijk de overdracht van het zogenaamd bloot eigendom van de ondergrond van wegen (incl. berm- en bermsloot) en waterlopen die al in beheer zijn van weg- en waterbeheerders. Die overdracht vindt via de Landinrichtingswet plaats zonder financiële compensatie.

In veel gevallen ging het om enkele vierkante meters, die deel uitmaken van een weg of



watergang en die dus niet vrij gebruikt kunnen worden. Maar in een aantal gevallen ging het om meer dan enkele vierkante meters. Hoewel daartoe niet verplicht door de wet en hoewel daarin niet voorzien was in het landinrichtingsplan, is in de nadere regels van de Tweede Schatting een verrekenpost opgenomen. Daarbij wordt aan bepaalde eigenaren een financiële tegemoetkoming verstrekt wegens de toewijzing van de ondergrond van berm en/of waterloop aan een openbaar lichaam. De systematiek van de deze verrekenpost staat uitgelegd op pagina 17.

#### **Tenslotte**

De materie die in deze brochure aan de orde wordt gesteld is niet makkelijk. Daarom doe ik een oproep aan u om toch vooral de algemene voorlichtingsavonden te bezoeken om u goed te laten informeren over de achtergronden van de financiële afrekening en over de procedure die erbij hoort. Mocht u na afloop van die algemene voorlichtingsronde nog vragen over uw individuele afrekening hebben, dan is het verstandig om van de zitdagen gebruik te maken.

De Lijst der Geldelijke Regelingen is het slotstuk van de landinrichting. Met de afhandeling ervan komt een einde aan een intensief proces in het gebied. Ik hoop dat de commissie ook in deze procedure de rechthebbenden in alle redelijkheid van dienst mag zijn.

L.C. Groen, voorzitter van de  
Landinrichtingscommissie Noorderpark



## Waar gaat het over?

### 1.1 Lijst der Geldelijke Regelingen

Aan het eind van de herinrichting gaat de landinrichtingscommissie na wat alles heeft gekost en wie wat moet betalen. In het landinrichtingsplan is voor elk onderdeel beschreven hoeveel subsidie het Rijk geeft (gemiddeld zo'n 50%) en wat de gemeenten, het waterschap en de eigenaren van de grond moeten betalen.

Wat de eigenaren gezamenlijk moeten betalen is vrij eenvoudig te berekenen. Moeilijker is het uit te rekenen hoeveel elke eigenaar apart op tafel moet leggen. Dat is afhankelijk van het nut dat hij of zij van de herinrichting heeft. Het nut wordt bepaald door de nieuwe situatie op verschillende punten te vergelijken met de oude situatie: zijn er kavels samengevoegd, is de vorm van de kavels verbeterd, is de afstand tussen de boerderij en het land korter geworden en zijn de gronden beter bereikbaar geworden? Dit alles is bij de tweede schatting bekeken.

Voorafgaand aan de tweede schatting heeft een commissie van schatters nagedacht over een redelijke en billijke verdeelsleutel van het nut. Met de uitkomsten hiervan zijn de spelregels voor de tweede schatting bepaald. De officiële naam hiervoor is 'Nadere regels betreffende de tweede schatting'. Deze regels zijn door de Minister van LNV vastgesteld (zie bijlage C). Een aantal schatters uit de streek heeft de tweede schatting uitgevoerd.

In de Lijst der Geldelijke Regelingen staat de uitkomst van de tweede schatting, namelijk wat iedereen moet bijdragen in de kosten. Na de gebruikelijke bezwarenprocedure stelt de rechtbank de Lijst der Geldelijke Regelingen vast. De eigenaren kunnen de landinrichtingsrente in één keer afrekenen of betalen in 26 jaar tegen

een vast bedrag (annuïteit) van 6% per jaar. Hiervan is een deel rente en een deel aflossing.

### 1.2 Voorlichtingsbijeenkomsten

In deze brochure licht de landinrichtingscommissie u het ingewikkelde proces van de tweede schatting en de Lijst der Geldelijke Regelingen toe. Ook organiseert de landinrichtingscommissie drie voorlichtingsbijeenkomsten. Deze worden gehouden op de volgende avonden:

**Dinsdagavond 25 januari 2011**  
van 20:00 tot 22:00 uur in het Dorpshuis,  
Prinses Christinastraat 2 in Westbroek.  
De zaal is open om 19:30 uur.

**Woensdagavond 26 januari 2011**  
van 20:00 tot 22:00 uur in de Ontmoetingskerk,  
Koningin Julianalaan 26 in Maartsensdijk.  
De zaal is open om 19.30 uur.

**Donderdagavond 27 januari 2011**  
van 20:00 tot 22:00 uur in Inn Style,  
Herenweg 55 in Maarssen.  
De zaal is open om 19:30 uur.

Tijdens de voorlichtingsbijeenkomst wordt vooral de procedure en de (algemene) werkwijze uitgelegd. Voor vragen over uw eigen (bedrijfs)situatie kunt u terecht tijdens de ter inzage legging. De kennisgeving (zie Bijlage A) wordt in diverse huis-aan-huis-bladen gepubliceerd.

## Ter inzage legging



### 2.1 De toegestuurde stukken

Voor de ter inzage legging ontvangt elke eigenaar en medegerechtigde een individueel kostenoverzicht en de kennisgeving van de ter inzage legging. Het kan dus voorkomen dat er op één adres meerdere stukken aankomen. Bijvoorbeeld als man en vrouw in gemeenschap van goederen gehuwd zijn en dus elk voor 50% eigenaar zijn. Belangrijk te weten is, dat de Lijst der Geldelijke Regelingen per R-nummer (registratienummer bij Kadaster Landinrichting) éénmaal wordt afgerekend. Als u op hetzelfde adres twee formulieren ontvangt met hetzelfde R-nummer, hoeft u dus niet tweemaal het bedrag dat op dit formulier wordt vermeld te betalen. Eigenaren die na de peildatum 1 maart 2006 eigenaar zijn geworden van gronden in de herinrichting, ontvangen wel een kennisgeving, maar geen kostenoverzicht. Eigenaren die na 11 november 2010 eigenaar zijn geworden van gronden in de herinrichting, ontvangen géén kennisgeving en géén kostenoverzicht. Als deze eigenaren vóór de ter inzage legging informatie willen over de kosten die drukken op de door hen gekochte kavels, kunnen zij zich wenden tot de vorige eigenaar. Als de oude en de nieuwe eigenaar afspraken hebben gemaakt over wie de kosten van de herinrichting betaalt, worden zij verzocht dit te melden op de ter inzage legging. Wij verzoeken u de toegestuurde stukken mee te brengen naar de ter inzage legging.

### 2.2 Oproepschema

De LGR ligt van maandag 21 februari tot en met vrijdag 11 maart 2011 voor iedereen ter inzage in het bureau van uitvoering aan de Kooijdijk 28 te Westbroek. De openingstijden zijn op werkdagen van 9.30 uur tot 12.30 uur en van 13.30 tot 15.30 uur. Op de woensdagen (23 februari, 2 maart en 9 maart) is er een extra opening tussen 19.00 en 21.00 uur.

In de week van 14 maart tot en met 21 maart ligt de LGR ook nog ter inzage op Kooijdijk 28 te Westbroek, echter alleen na telefonische overleg met de heer A. Naaktgeboren. U kunt hiervoor bellen naar de heer A. Naaktgeboren, tel 06 - 23664568.

**U wordt verzocht om zoveel mogelijk volgens het oproepschema op pagina 29 te verschijnen om lange wachttijden te voorkomen.**

### 2.3 De ter inzage gelegde stukken

De ter inzage gelegde stukken bestaan uit:

#### 1. Nadere regels voor de tweede schatting

Volgens de Landinrichtingswet moet het deel van de kosten van de herinrichting dat ten laste van de gezamenlijke eigenaren komt, worden verdeeld naar de mate van het nut dat de herinrichting voor iedere eigenaar heeft gehad



(artikel 223). De ‘tweede schatting’ is een manier om het nut vast te stellen. De uitkomsten van de tweede schatting worden opgenomen in de Lijst der Geldelijke Regelingen. In de ‘Nadere regels betreffende de tweede schatting’ zijn de normen en bedragen voor de tweede schatting vastgelegd. Deze regels zijn door de landinrichtingscommissie samen met deskundigen en schatters opgemaakt en vastgesteld door de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

## **2 Lijst der Geldelijke Regelingen (kostenoverzicht)**

De Lijst der Geldelijke Regelingen bevat voor iedere eigenaar een volledige opgave van de voorlopige kosten van de herinrichting, opgemaakt naar de rechtstoestand op 1 maart 2006 (dit is de peildatum van het Plan van Toedeling).

De kosten zijn onderverdeeld in:

### **a. De verrekenposten**

Alle kosten die verrekend moeten worden tussen de afgaande en de opkomende eigenaren, of kosten (dan wel baten) die rechtstreeks worden toegerekend aan een eigenaar, zoals bijvoorbeeld verrekening van de onder- en overbedeling en de korting van grond. De verrekenposten zijn in de LGR uitgedrukt in euro’s.

### **b. De basiskosten (de aanslag voor het nut)**

Het deel van de kosten van de herinrichting dat ten laste van de eigenaar wordt gebracht, vanwege de veranderingen door de herinrichting. Deze kosten worden naar de mate van het nut verdeeld. De basiskosten worden berekend in punten en daarna pas in euro’s omgerekend.

### **c. De kostenopgave ten behoeve van de LGR**

Enkele aspecten van deze opgave zijn weergegeven in paragraaf 3.3 t/m 3.5.

## **Achtergrondinformatie**

Bij de ter inzage legging zijn de overzichten en kaarten aanwezig op basis waarvan uw Lijst der Geldelijke Regelingen is opgesteld.

## Principe van de LGR

### 3.1 Algemeen

Zoals in het eerste hoofdstuk al is toegelicht, zijn er voor de uitvoering van de herinrichting allerlei kosten gemaakt, bijvoorbeeld voor de reconstructie van wegen, aanleg van landschappelijke en recreatieve voorzieningen en natuurlijk de uitvoering van kavelwerken. Deze kosten worden deels betaald door het Rijk en andere openbare lichamen (bijvoorbeeld waterschap) en deels door de gezamenlijke eigenaren. Het deel dat de gezamenlijke eigenaren moeten betalen, wordt als basiskosten opgenomen in de Lijst der Geldelijke Regelingen. Deze basiskosten, ofwel de bijdrage in het nut van landinrichting, worden per eigenaar door schatting bepaald en in punten uitgedrukt. Aan een punt wordt een waarde in euro's toegekend. In de Lijst der Geldelijke Regelingen wordt vastgelegd hoeveel een eigenaar op basis van het nut moet betalen. De basiskosten zijn bepaald op grond van de uitgangspunten in de Regeling Herverkaveling (zie bijlage B). In deze regeling heeft de Minister van LNV het raamwerk gegeven voor de uitvoering van de tweede schatting en het opmaken van de Lijst der Geldelijke Regelingen. De Landinrichtingscommissie heeft de Regeling Herverkaveling voor de herinrichting Noorderpark uitgewerkt in de nadere regels voor de tweede schatting. Deze regels liggen tegelijkertijd met de Lijst der Geldelijke Regelingen ter inzage. Naast deze basiskosten zijn er nog verrekenposten. Dit zijn financiële verrekeningen tussen de oude en de nieuwe eigenaar, of tussen individuele eigenaren en gezamenlijke eigenaren (het blok). Dit laatste is bijvoorbeeld verrekening van over- en onderbedeling. Ook zaken die door toedoen van de landinrichtingscommissie zijn aangebracht of verwijderd, zoals bijvoorbeeld rechten van weg, zijn verrekenposten. Deze verrekenposten zijn in de lijst opgenomen in euro's.



### 3.2 Wie betaalt?

Volgens de Landinrichtingswet (artikel 223 en 224) moeten eigenaren van toegedeelde kavels landinrichtingsrente betalen. Onder 'eigenaar' wordt hier verstaan degene die krachtens zakelijk recht het genot heeft van een kadastraal perceel. In het algemeen heeft de gebruiker van de grond het meest directe nut van de verkaveling. Daarom is bij de tweede schatting het nut per bedrijf geschat en is dat doorgaans toegerekend aan (het R-nummer van) de gebruiker. In enkele gevallen, waar er ook duidelijk sprake is van nut voor een van de andere eigenaren, is de toerekening van het nut verdeeld onder de verschillende eigenaren. De landinrichtingsrente is na het passeren van de Akte van Toedeling (11 november 2010) verdeeld over de toegedeelde kavels van het betreffende R-nummer, naar verhouding van de oppervlakte. Een voorlopige verdeling van de kosten over de kavels vindt u op de achterzijde van het formulier voor de Lijst der Geldelijke Regelingen. De Lijst der Geldelijke Regelingen is opgemaakt naar de rechtstoestand van 1 maart 2006 (de peildatum voor het Plan van Toedeling).

Wanneer u in de periode tussen de peildatum (1 maart 2006) en de aktepassering (11 november 2010) kavels hebt verkocht, moet de nieuwe eigenaar de kosten op die kavels gaan betalen (of, in geval van ontvangen, ontvangt de nieuwe eigenaar het uit te keren bedrag). Het is daarom belangrijk dat u hier bij de verkoop rekening mee hebt gehouden door ofwel de verkoopprijs aan te passen ofwel afspraken te maken met de nieuwe eigenaar over een andere verdeling van de landinrichtingskosten over de kavels. Als u een andere verdeling overeen bent gekomen, kunt u dit bij de landinrichtingscommissie alsnog kenbaar maken.

### 3.3 Wat moet er betaald worden?

De basiskosten komen voort uit de werken die in het kader van de herinrichting zijn uitgevoerd. De voorlopige kostenopgave (afgerond) hiervan is:

#### **Totale kosten herinrichting Noorderpark**

Ontsluiting: 6.100.000  
Waterbeheersing: 1.500.000  
Landschapsbouw: 1.500.000  
Verkaveling: 6.500.000  
Algemene kosten: 5.000.000  
**Totaal: 20.600.000**

#### **Bijdrageverdeling van deze kosten**

Rijk: 14.100.000  
Bijdragende instanties: 4.500.000  
Gezamenlijke eigenaren: 1.900.000  
Individuele eigenaren: 100.000  
**Totaal: 20.600.000**

Zoals in de vorige hoofdstukken is toegelicht, wordt het gezamenlijk op te brengen bedrag ('Gezamenlijke Eigenaren') verdeeld over de individuele eigenaren naar mate van het nut. Met de tweede schatting is dit nut bepaald. De hiernaast genoemde kosten zijn het uitgangspunt voor de berekening van de basiskosten. De basiskosten vormen samen met de verrekenposten de totale rekening in de Lijst der Geldelijke Regelingen. De verrekenposten worden direct in rekening gebracht bij betrokken belanghebbenden en staan los van de verdeling van het nut. In hoofdstuk 4.2 vindt u hierover meer informatie.

### 3.4 Schatten van nut in punten

Het nut van de verkaveling en de ontsluiting wordt in punten gewaardeerd. Dit gebeurt door de situatie vóór en na herinrichting met

elkaar te vergelijken. Hoe groter nut, hoe groter het aantal punten dat wordt toegekend. Het totaal aantal punten is het uitgangspunt voor de bijdrage in het nut. Nadat alle punten voor alle betrokkenen zijn berekend en bekend is welk bedrag er moet worden opgebracht, kan de geldwaarde van een punt worden bepaald. Het bedrag dat ten laste van de gezamenlijke eigenaren komt, wordt daarvoor gedeeld door het totaal aantal punten.

### 3.5 Voorlopige puntwaarde

De uitvoering van de nutschatting heeft totaal 70.000 punten opgeleverd. Het bedrag dat de gezamenlijke eigenaren moeten opbrengen is ca. € 1.900.000. De voorlopige puntwaarde is vastgesteld op € 30,00 per punt. Deze puntwaarde is voorlopig en kan nog wijzigen door de bezwarenbehandeling. Na het oplossen van het laatste bezwaar wordt de definitieve puntwaarde vastgesteld. U ontvangt daarover te zijner tijd bericht.

### 3.6 Eigenaren van kleine huispercelen

In het herinrichtingsgebied heeft een aantal eigenaren huispercelen en kleine stukjes grond (tuintjes e.d.). Deze eigenaren zijn ook opgenomen in de Lijst der Geldelijke Regelingen, maar ontvangen meestal geen aanslag voor de basiskosten (nutslasten). Deze eigenaren zijn namelijk nagenoeg ongewijzigd toegedeeld, zodat van nut van de herinrichting nauwelijks sprake is. Indien er geen sprake van nut is, ontvangen grondeigenaren geen nutrekening. De eigenaren van kleine huispercelen kunnen wel een rekening ontvangen voor verrekenposten, bijvoorbeeld als er een erfdienstbaarheid over een erf is komen te vervallen.

## Nutschatting en verrekenposten

De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft, middels de Regeling Herverkaveling, regels opgesteld voor de uitvoering van de tweede schatting en het opmaken van de Lijst der Geldelijke Regelingen. De relevante onderdelen voor de Lijst der Geldelijke Regelingen treft u aan in bijlage B. De officiële tekst van de spelregels voor de tweede schatting, op basis waarvan het nut van de herinrichting wordt geschat en de verrekenposten worden bepaald, treft u aan in bijlage C. Dit zijn de nadere regels voor de tweede schatting voor de herinrichting Noorderpark, als bedoeld in artikel 210, derde lid, van de Landinrichtingswet, vastgesteld door de Minister van LNV en gepubliceerd in de Staatscourant.

De uitvoering en toepassing van de nadere regels is verder beschreven in de 'Aanwijzingen en gegevens behorende bij de vaststelling van de nadere regels betreffende de tweede schatting'. De schatters en de ambtelijke ondersteuners hebben dit document gebruikt bij de schatting. De 'aanwijzingen' (zoals ze in het kort worden genoemd) geven informatie over de achtergrond van de nadere regels, en hoe de schattingscommissie de verrekenposten heeft toegepast.

In de volgende paragrafen vindt u een globale samenvatting van deze aanwijzingen.

### 4.1 Nutsbijdrage (basiskosten)

Het doel van de nutschatting is om te bepalen hoeveel nut elke eigenaar van de landinrichting heeft gehad. Er is een aantal factoren dat hierbij aan de orde komt, de zogenaamde nutsfactoren. Het is de objectieve factor "ontsluiting" en de subjectieve factor "verkaveling". De waardering van de objectieve factor is voor iedereen gelijk, de waardering van de subjectieve factor is

volledig afhankelijk van de schatting van de bedrijfssituatie.

Bij de tweede schatting wordt aan alle factoren een waardering in punten toegekend. Het verschil tussen de situatie vóór en na landinrichting wordt gewaardeerd. Hoe groter het nut, hoe groter het aantal punten dat wordt toegekend. Het totale aantal punten geeft het nut aan, dat zowel positief (verbetering) als negatief (verslechtering) kan zijn.

### Ontsluiting

De waardering van de ontsluiting is gebaseerd op de afstand van de kavels tot de dichtstbijzijnde openbare verharde weg. Hierbij geldt de rechtstreekse afstand tot de weg (hemelsbreed) en dus niet de werkelijk afgelegde afstand via dammen of hekken. Semiverharde of onverharde wegen spelen geen rol. De verkorting van de afstand wordt gewaardeerd in 2 klassen. In de onderstaande tabel staan de klassen beschreven.

**Klasse 1: 0-800 meter = 30 punten per ha**

**Klasse 2: >800 meter = 0 punten per ha**

### Verkaveling

Het nut van de samenvoeging van de percelen, de afstandsverkorting en de verbetering van de vorm en grootte van de kavels is ingedeeld in zes klassen. In de tabel hieronder staan deze klassen in algemene zin beschreven. Per klasse hebben de schatters een voorbeeldsituatie vastgesteld op basis van het verschil tussen de oude en de nieuwe verkavelingsituatie. Deze zijn in nut oplopend weergegeven.

Dus, hoewel er onder de noemer 'verkaveling' verschillende factoren worden gewaardeerd (samenvoeging van de percelen, afstandsverkorting en verbetering van de vorm en

grootte van de kavels), wordt de verbetering van de verkaveling in één keer geschat. De diverse factoren worden dus niet afzonderlijk in klassen ingedeeld en vervolgens opgeteld om tot een indeling in één klasse te komen. In deze

classificatie is elk bedrijf in één klasse ingedeeld. Bij de classificatie worden pachtgronden gezien als onderdeel van het bedrijf. De toegedeelde oppervlakte is maatgevend.

### Standaardreeks verkaveling Herinrichting Noorderpark

Klasse	Mate van wijziging	Waardering in punten/ha
1	Geen of nagenoeg geen wijziging in de verkavelingsituatie	0
2	Geringe verbetering Beperkte samenvoeging of vormverbetering Geen of weinig afstandsverkorting	10
3	Matige verbetering Beperkte tot matige vergroting van de oppervlakte grond bij de gebouwen, danwel - matige samenvoeging op afstand - matige vormverbetering - matige afstandsverkorting	20
4	Wezenlijke verbetering Wezenlijke vergroting van de oppervlakte grond bij de gebouwen, danwel - matige tot sterke samenvoeging op afstand - matige tot sterke vormverbetering - matige tot sterke afstandsverkorting	30
5	Sterke verbetering Sterke vergroting van de oppervlakte grond bij de gebouwen, en een van de volgende - sterke samenvoeging op afstand - sterke vormverbetering - sterke afstandsverkorting	40
6	Zeer sterke verbetering Algehele samenvoeging in bedrijfskavel of van bedrijfskavel op afstand, alsmede sterke vormverbetering.	50

### **Nutsbepaling voor reservats- en natuurontwikkelingsgebieden**

Ook terreinbeherende organisaties worden via de nutsbepaling aangeslagen in de kosten van landinrichting. Realisering en concentratie van de natuur en landschapselementen (bestaand en nieuw) op de gewenste locatie hebben bijgedragen aan de invulling van de Ecologische Hoofdstructuur, natuurcompensatie en andere gewenste natuur. Voor de nutbepaling wordt alleen de verbetering van de verkaveling van de gronden op de gewenste locatie toegepast. De mate van verbetering van de verkaveling wordt vastgesteld en gewaardeerd door zowel de gronden die via BBL zijn (of worden) doorgeleverd aan terreinbeherende instanties, als de aan terreinbeherende instanties toegepaste gronden (voor zover toedeling afwijkt van inbreng) te belasten met 50 punten per ha.

### **Veranderingen in de agrarische waarde van de gronden**

De gronden in het herinrichtingsgebied zijn natuurlijk verschillend in kwaliteit. De schattingswaarde van de percelen wordt in eerste instantie bepaald aan de hand van het 'voortbrengend vermogen' van de grond. Voor het hele herinrichtingsgebied is dit jaren geleden tijdens de 'eerste schatting' door schatters bepaald. Door de landinrichting kunnen veranderingen zijn opgetreden in de toen vastgestelde agrarische waarde van de gronden. In die gevallen zijn herschattingen nodig, gebaseerd op de uitgangspunten van de eerste schatting.

### **Wijzigingen in de waarde van de gronden kunnen ontstaan door:**

- a. Wijziging van de profielopbouw van de grond, als gevolg van onder andere het in cultuur brengen van vervallen wegen en waterlopen, het dempen van hoofdwatgangen, zware

- egalisaties en het ruimen van houtopstanden;
- b. Onttrekking aan de openbaarheid van wegen en waterlopen, eventueel ook zonder dat hierbij werken zijn uitgevoerd.

In deze gevallen wordt de waardeverandering bepaald in vergelijking met de waarde van de aangrenzende grond, zoals deze bij de eerste schatting is vastgesteld. Hierbij wordt het stelsel van classificatie als uitgangspunt gehanteerd. Ook kan het voorkomen dat na de ter inzage legging van de uitkomsten van de eerste schatting door toedoen van de eigenaar en/of gebruiker veranderingen zijn opgetreden in de vastgestelde agrarische waarde van de gronden. Als dit met instemming van de landinrichtingscommissie (conform artikel 49 van de Landinrichtingswet) is gebeurd zijn ook in deze gevallen herschattingen nodig, ook weer gebaseerd op de uitgangspunten van de eerste schatting.

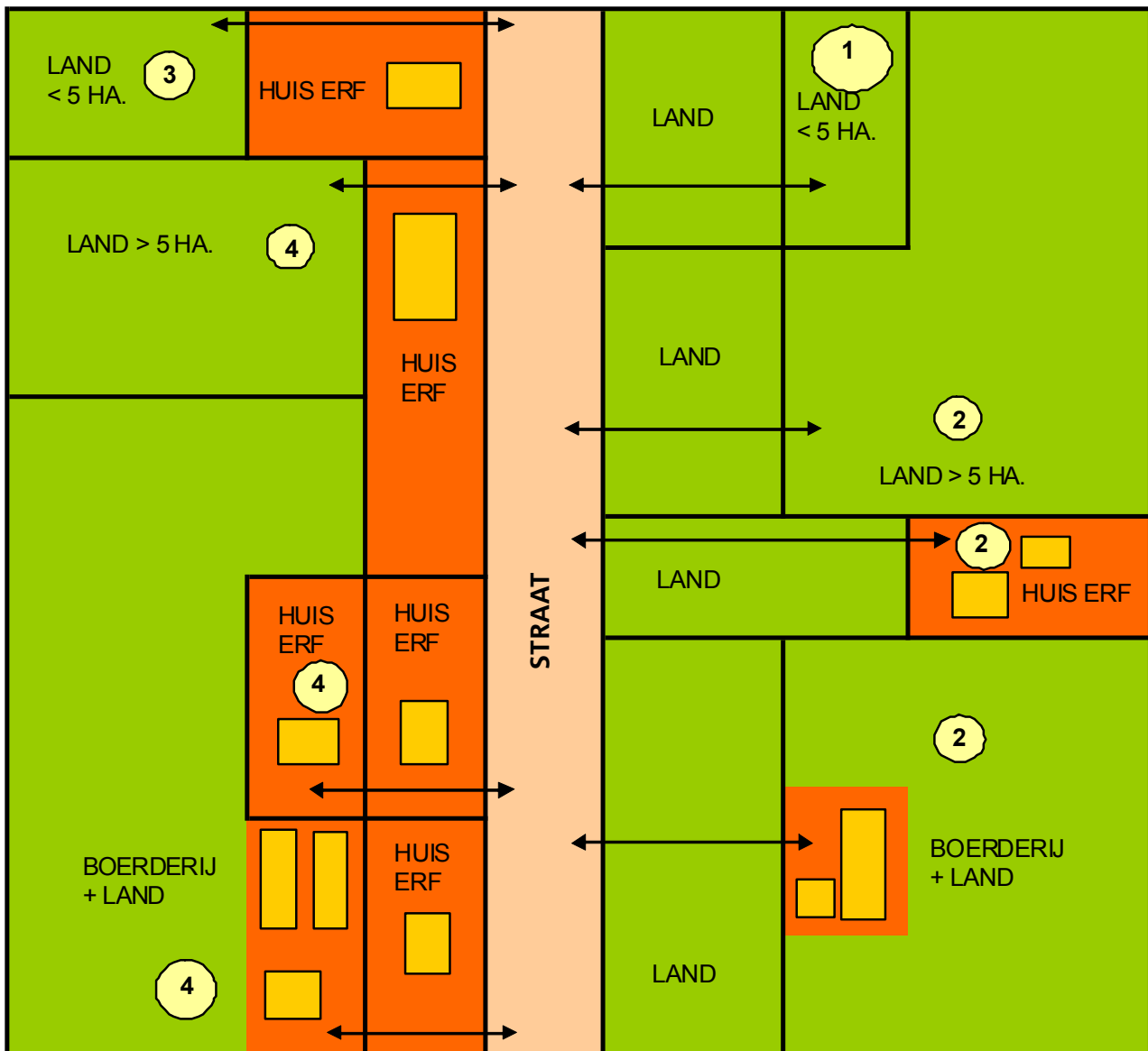
### **4.2 Verrekenposten**

Verrekenposten hebben betrekking op individuele zaken en hangen altijd samen met geruilde gronden. Het zijn posten die in aanmerking komen voor verrekening tussen de oude en de nieuwe eigenaar of tussen de eigenaar en het blok (gezamenlijke eigenaren).

### **Erfdienstbaarheden**

In de oude verkavelings situatie konden sommige veldkavels alleen bereikt worden via het erf van iemand anders. Door het Plan van Toedeling zijn veel van deze erf dienstbaarheden komen te vervallen. De eigendommen waar erf dienstbaarheden zijn komen te vervallen, hebben hierdoor nu een hogere waarde. In onderstaand schema is aangegeven hoe een waarde aan de diverse erf dienstbaarheden is gekoppeld.

Figuur 1: Schema en klassenindeling erfdiensbaarheden



	Recht van overpad tbv	Recht van overpad over:	Waarde per geval
1	Land 0 t/m 5 ha	Land	€ 500,-
2	Land > 5 ha of erf of woning	Land	€ 1250,-
3	Land 0 t/m 5 ha	Erf of erf met woning	€ 10.000
4	Land > 5 ha of erf of woning	Erf of erf met woning	€ 14.000

## Bermen en hoofdwatgangen

Op basis van het begrenzingenplan is het eigendom, beheer en onderhoud van openbare wegen, bermen en waterlopen overgegaan naar een openbaar lichaam. Volgens de door de Rechtbank in 2004 vastgestelde eerste schatting, is de waarde van deze gronden nul euro. In de Nadere regels van de Tweede Schatting is een verrekenpost opgenomen voor het verlies van bermen en water grenzend aan de huiskavel. De vergoedingsbedragen zijn bepaald door een onafhankelijk bureau en brengen zowel de waarde van de afgestane oppervlakte als een mogelijke waardevermindering van het overblijvende deel van de huiskavel tot uitdrukking.

### De vergoeding is berekend door toepassing van onderstaand systeem:

Omschrijving	Eenheid	Waarde per Eenheid
Weg inclusief 1 meter berm	M2	€ 0,00
Berm (afstand tot weg > 1 m)		
Tussen weg en sloot	M2	€ 0,00
Direct grenzend aan cultuurgrond	M2	€ 4,00
Berm als overtuin	M2	€ 10,00
Berm (afstand tot weg > 1 m) aan voorzijde eigen woning		
Afstand tot voorgevel 0-5 m	M2	€ 75,00
Afstand tot voorgevel 5-10 m	M2	€ 50,00
Afstand tot voorgevel 10-20 m	M2	€ 25,00
Afstand tot voorgevel 20-40 m	M2	€ 10,00
Afstand tot voorgevel > 40 m	M2	€ 0,00
Water		
Grenzend aan tuin/erf (niet aan voorzijde woning) en afstand tot woning niet groter dan 40 m		€ 2,50
Niet grenzend aan tuin/erf of afstand tot woning > 40 m		€ 0,00
Water grenzend aan tuin/erf aan voorzijde eigen woning		
Afstand tot voorgevel 0-5 m	M2	€ 50,00
Afstand tot voorgevel 5-10 m	M2	€ 25,00
Afstand tot voorgevel 10-20 m	M2	€ 10,00
Afstand tot voorgevel 20-40 m	M2	€ 5,00
Afstand tot voorgevel > 40 m	M2	€ 0,00

Per eigendom is dus nagegaan welk deel van de oppervlakte over gaat naar een openbaar lichaam.

Deze oppervlakte is vervolgens onderverdeeld in 1 of meerdere geldklassen. Het totaal van de betreffende oppervlakte vermenigvuldigd met 1 of meerdere geldklassen is het te ontvangen vergoedingsbedrag. Indien van toepassing is dit vergoedingsbedrag in de Lijst der Geldelijke Regelingen opgenomen.

## Overig

Waardeveranderingen door werken in opdracht van de commissie en op verzoek van of met instemming van belanghebbenden, waarvan het niet gesubsidieerde deel voor rekening van direct belanghebbenden komt, zijn niet in deze nutschatting betrokken.



## Overig verrekening over- en onderbedeling

Wanneer een eigenaar ten opzichte van zijn inbreng (in waarde) wordt over- of onderbedeeld, vindt er een verrekening plaats. De hoogte van deze verrekening wordt bepaald door de schattingswaarde van de over- of onderbedeling te vermenigvuldigen met een factor. De gronden in het herinrichtingsgebied zijn natuurlijk niet allemaal van dezelfde kwaliteit. De ruilwaarde (= schattingswaarde) van de percelen is in eerste instantie bepaald aan de hand van het zogenaamde voortbrengend vermogen van de grond. Dit is jaren geleden tijdens de eerste schatting door schatters bepaald.

In de lange periode van de herinrichting zijn de grondprijzen gestegen. Om de ruilwaarde van de gronden te actualiseren is conform artikel 212, tweede lid van de landinrichtingswet, een verrekenfactor vastgesteld. Deze factor is door de landinrichtingscommissie per 31 augustus 2006 vastgesteld op 1,22 op basis van een representatief overzicht van aan- en verkopen in het gebied.

## Verrekening korting

Een eigenaar die grond van een bepaalde waarde in de herinrichting heeft ingebracht, heeft in principe een gelijke waarde aan grond toegedeeld gekregen. Er is hiervan wel iets afgetrokken voor de uitvoering van doeleinden van openbaar nut, zoals de aanleg of verbetering van nieuwe of bestaande wegen en samenhangende voorzieningen. In een herinrichting mag de korting daarvoor maximaal 3,0 % van de totale schattingswaarde bedragen. In het Noorderpark bedraagt deze korting slechts 1,0 %. Ook de korting wordt in de Lijst der Geldelijke Regelingen met de eigenaren verrekend. Deze verrekening gebeurt door de waarde van de korting te vermenigvuldigen met een factor 1,22. (zie ook de vorige alinea “verrekening over- en onderbedeling”).



## Formulier LGR

Op de volgende pagina's ziet u een fictief voorbeeld van het formulier Lijst der Geldelijke Regelingen (LGR-formulier) zoals dat iedereen is toegezonden. Hieronder een nadere toelichting bij de verschillende onderdelen.

### Voorzijde formulier

#### Adresgegevens

Het retouradres en de naam- en adresgegevens van de eerste gerechtigde en eventueel het adres van een medegerechtigde. Elke medegerechtigde van een R-nummer ontvangt een eigen formulier met daarop het eigen adres, naast het adres van de "kopman": de belastingplichtige.

#### Kostenpostgegevens

De kosten zijn gesplitst in verrekenposten en basiskosten. Bij elke kostenpost is er een omschrijving en het bedrag dat voor die post 'te betalen' of 'te ontvangen' is. Verrekenposten zijn uitgedrukt in euro's, basiskosten in punten.

#### Voorlopige kosten

De voorlopige kosten zijn opgebouwd uit:

- Saldo verrekenposten
- Saldo basiskosten, vermenigvuldigd met de (voorlopige) factor basiskosten.

Als de voorlopige landinrichtingskosten positief zijn, is dit de landinrichtingsrente die de eigenaar moet betalen. In dat geval is ook de jaarlijks te betalen landinrichtingsrente (6%) vermeld. Als de voorlopige kosten negatief zijn, dan heeft de eigenaar geld tegoed van de landinrichtingscommissie. De lijst vermeldt dan: 'door de landinrichtingscommissie te betalen'. Uitbetaling vindt dan plaats kort voor de datum waarop de te heffen landinrichtingsrente ingaat.

#### Achterzijde formulier

Op de achterzijde van het formulier worden de landinrichtingskosten verdeeld naar rato van oppervlakte toegedeelde kavels.



## LIJST DER GEDELIJKE REGELINGEN

t.b.v. het landinrichtingsproject NOORDERPARK  
opgemaakt naar de rechtstoestand op 01 -03-2006

Rnummer : 1023456  
Subjectnr. : 5603136789

Blad 1 van 1

Belastingplichtige:

Zakelijk gerechtigde:

B.V. JANSSEN  
VOORBEELDWEG 3  
1234 AA MAARTENSDIJK

B.V. JANSSEN  
VOORBEELDWEG 3  
1234 AA MAARTENSDIJK

Verrekenposten	opmerkingen	te betalen	te ontvangen
OVERBEDELING	BEREKEND	E 3604	E 1201
VERGOEDING KORTING	BEREKEND	E 1250	
VERVALLEN RECHT VAN WEG			
Saldo verrekenposten		TE BETALEN : E	3653

Dit betreft de extra grond die u is toegedeeld ten opzichte van de inbreng minus de korting.

Dit betreft de vergoeding voor de oppervlakte grond die op uw inbreng is gekort (1%).

Dit saldo is in euro's weergegeven.

Basiskosten IN PUNTEN	opmerkingen	te betalen	te ontvangen
ONTSLUITING GRONDEN		234	
VERKAVELING		351	
Saldo basiskosten		TE BETALEN :	585
Factor basiskosten			30,000000

Dit is het overzicht van de voorlopige rekening van landinrichting.

Dit aantal punten is geschat voor de verbetering van de ontsluiting van uw kavels.

Dit aantal punten is geschat voor de verbetering van uw verkaveling.

Dit saldo is in punten weergegeven. Om tot euro's te komen, wordt dit vermenigvuldigd met de factor basiskosten.

Landinrichtingskosten			
Voorlopige			
Saldo verrekenposten		TE BETALEN : E	3653
Saldo basiskosten	585 x 30,000000	TE BETALEN : E	17550
Totaal landinrichtingskosten		TE BETALEN : E	21203
Door de landinrichtingscommissie te betalen		E	21203
Verrekening d.m.v. landinrichtingsrente		E	1272
Landinrichtingsrente per jaar		E	1272

R13-0

z.o.z.

Dit bedrag wordt aan u uitbetaald door de landinrichtingscommissie (in dit voorbeeld dus niets).

Dit bedrag wordt bij u in rekening gebracht verspreid over 26 jaar tegen 6% (rente en aflossing).

Dit is het bedrag dat per jaar, gedurende 26 jaar door de belastingdienst wordt geïnd.

Rnummer : 1023456  
 Subjectnr. : 5603136789

Toedelingssituatie per peildatum Plan van Toedeling: 01-03-2006						
			gesplitst			
kavelnr.	oppervlakte	perceel	kavelnr.	oppervlakte	kosten	
039.033	4.81.25	MTD T 320			E 17.459	
039.038	0.07.60	MTD T 325			E 276	
039.039	0.95.60	MTD T 326			E 3.468	
<p><b>Dit zijn de kavelsnummers en de oppervlakten van de u toegeedeelde percelen op basis waarvan de landinrichtingsrente is bepaald.</b></p>						
Totaal per peildatum Plan van Toedeling						
Oppervlakte :		5.84.45				
Kosten :		E 21.203				

Mutaties tot Akte van Toedeling: 11-11-2010						
kavelnr.	oppervlakte	perceel	van/naar nummer	deel/nr	kosten	
<p><b>In dit blok worden de mutaties tussen de peildatum Plan van Toedeling en de datum van aktepassering bijgehouden.</b></p>						
Totaal per datum Akte van Toedeling						
Oppervlakte :		0				
Kosten :		0				

## Betaling landinrichtingsrente

### **Landinrichtingsrente**

De landinrichtingskosten voor de toegedeelde eigenaren kunnen betaald worden in de vorm van een landinrichtingsrente. De landinrichtingsrente bedraagt 6% van het verschuldigde bedrag en bestaat uit 3,625% rente en 2,375% aflossing. De landinrichtingsrente wordt geheven over 26 achtereenvolgende jaren. De rente voor het Noorderpark zal (naar verwachting) ingaan per 1 januari 2012 en dus (naar verwachting) voor het laatst betaald worden in 2035. De landinrichtingsrente wordt geïnd door de Belastingdienst. Als het jaarlijks te betalen bedrag lager is dan € 9,-, dan wordt geen aanslag opgelegd.

### **Vooruitbetaling**

Als u om bepaalde redenen niet wilt dat er op uw percelen landinrichtingsrente komt te rusten, kunt u dit voorkomen door de op dat moment verschuldigde kosten vooraf te betalen. Hierover zult u te zijner tijd een brief ontvangen. U kunt dan uw verzoek tot vooruitbetaling van de

landinrichtingsrente indienen en ontvangt een nota van de totale kosten.

### **Afkoop landinrichtingsrente**

Wanneer de landinrichtingsrente eenmaal is opgelegd (dus waarschijnlijk per 1 januari 2013) en u zou om bepaalde redenen willen overgaan tot afkoop van het resterende bedrag aan landinrichtingsrente, dan is dat mogelijk. U moet hiervoor een verzoek richten onder vermelding van 'afkoop landinrichtingsrente herinrichting Noorderpark' aan:

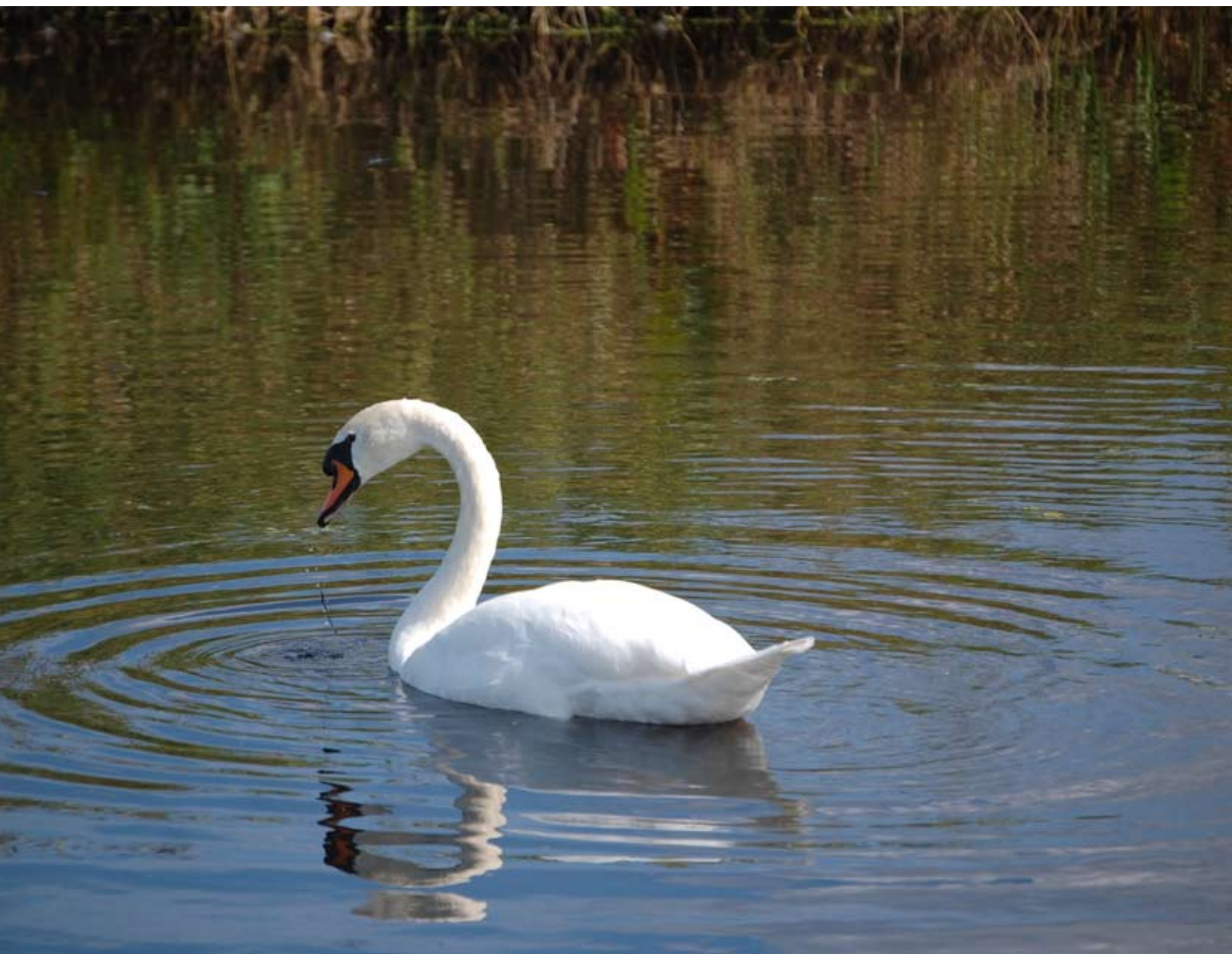
**Belastingdienst Zwolle**  
Postbus 10014  
8000 GA, Zwolle  
tel nr. 038-456 84 93

### **Landinrichtingsrente en fiscus**

In het algemeen wordt het rentedeel, 3,625% van de 6% landinrichtingsrente, als aftrekbaar gezien. Uw accountant zal u graag nader adviseren over de verwerking van de landinrichtingskosten in uw boekhouding.

## Voorlopige en definitieve aanslag

De aan u opgelegde landinrichtingsrente is voorlopig en kan nog enige wijziging ondergaan. Veranderingen kunnen het gevolg zijn van bezwaren van u of van anderen. Niet bekend is wat de financiële gevolgen zullen zijn van de bezwarenbehandeling. Nadat de bezwaren zijn behandeld, wordt een correctiefactor vastgesteld voor de basiskosten, waarmee de voorlopige aanslagen worden gecorrigeerd om het totaal aan lasten en aanslagen met elkaar in overeenstemming te brengen. Hieruit volgt de definitieve aanslag voor de ten laste van de gezamenlijke eigenaren komende kosten.



## Bezwaren

Als u het niet eens bent met de uitkomsten van de Lijst der Geldelijke Regelingen, kunt u een bezwaarschrift indienen bij de landinrichtingscommissie.

Mocht u op administratieve onjuistheden of onvolledigheden stuiten, dan verzoeken wij u ons hierover te informeren. Dit kan bij de ter inzage legging of schriftelijk bij het secretariaat van de landinrichtingscommissie.

Als u bezwaar wilt maken, ga dan eerst na of de commissie zich heeft gehouden aan de regels voor de tweede schatting. Het is vereist te vermelden tegen welk onderdeel van uw toedeling (kavelnummer) uw bezwaar is gericht. Het bezwaar moet voorzien zijn van een goede argumentatie.

### Indienen van een bezwaar

Iedere belanghebbende kan tegen de uitkomsten van de tweede schatting en de daarmee in dit verband opgenomen bedragen in de Lijst der Geldelijke Regelingen schriftelijk bezwaar indienen bij de landinrichtingscommissie.

### Adres:

Landinrichtingscommissie voor de Herinrichting  
Noorderpark  
t.a.v. secretaris dhr. W.W. Schermerhorn  
Postbus 8540  
3503 RM Utrecht

In het bezwaarschrift dienen de volgende zaken te worden vermeld:

1. Uw naam, adres, alsmede de aanduiding 'bezwaarschrift' en R-nummer zoals vermeld op de kostenopgave;
2. het onderdeel van de kosten en/of kavel/perceelnummer, waarop uw bezwaar betrekking heeft;

3. de motieven van uw bezwaar;
4. uw handtekening en de dagtekening.

Uw bezwaar dient specifiek te zijn. Dat wil zeggen dat duidelijk omschreven moet zijn tegen welke onderdelen of kosten bezwaar wordt gemaakt. Aan het bezwaar zijn tijdens de behandeling geen nieuwe punten toe te voegen.

Het bezwaar dient op zijn vroegst 21 februari 2011 en op zijn laatst op 4 april 2011 te zijn ingediend bij de landinrichtingscommissie. Te laat ingediende bezwaren zijn in principe niet ontvankelijk en worden niet meer door de landinrichtingscommissie behandeld.

Indieners van een bezwaar krijgen een ontvangstbevestiging toegestuurd.

### Behandeling van de bezwaren

Afhankelijk van het aantal bezwaren kan het enige tijd duren voordat u een oproep krijgt om gehoord te worden. In eerste instantie zal de landinrichtingscommissie proberen met reclamanten en eventuele belanghebbenden tot overeenstemming te komen. Mocht dit niet lukken, dan wordt het bezwaar voorgelegd aan de rechter-commissaris. Zonodig zal daarna de rechtbank een definitieve uitspraak doen.

# Landinrichtingscommissie

## Leden

Dhr. L.C. Groen, voorzitter

Dhr. H. van den Broek, vicevoorzitter, namens landbouw

Dhr. W. Lam, namens landbouw

Dhr. R. Klaassen, namens natuurorganisaties

Dhr. W. Verheul, namens landbouw

Mvr. B. Koole-Quarles van Ufford, namens natuurorganisaties

Dhr. L. Welter, namens recreatieschap Stichtse Groenlanden

Dhr. P. Kruiswijk, namens waterschappen

## Secretaris

Dhr. W. Schermerhorn, Dienst Landelijk Gebied

## Adviserende leden

Mvr. M. Span, namens de gemeenten in het Noorderpark

Dhr. E. Wolvekamp, namens de Provincie Utrecht

Dhr. J. van Roekel, namens Het Kadaster



## bijlage A - Kennisgeving

### Herinrichting “Noorderpark”

#### LANDINRICHTINGSWET (Liw).

Kennisgeving ingevolge artikel 213, tweede lid, juncto artikel 199, lid 2 tot en met 4.

#### TER INZAGE LEGGING NADERE REGELS VOOR DE TWEEDE SCHATTING EN DE LIJST DER GELDELIJKE REGELINGEN.

De landinrichtingscommissie voor de herinrichting “Noorderpark” deelt u mede, dat gedurende één maand,

van maandag 21 februari 2011 tot en met maandag 21 maart 2011 (op werkdagen)  
voor een ieder kosteloos ter inzage zullen liggen volgens onderstaand schema:

**van maandag 21 februari tot en met vrijdag 11 maart  
van 9.30 uur tot 12.00 uur en van 13.30 uur tot 15.30 uur op Kooijdijk 28 te Westbroek,**

**op woensdagavonden 23 februari, 2 en 9 maart van 19.00 uur tot 21.00 uur en**

**van maandag 14 maart tot en met maandag 21 maart op de Kooijdijk 28 te Westbroek  
op afspraak (u kunt hiervoor bellen met de heer A. Naaktgeboren tel. 06 - 23664568)**

1. de Lijst der Geldelijke Regelingen, bedoeld in artikel 212, eerste lid Liw\*)
2. de nadere regels voor de tweede schatting, bedoeld in artikel 210, derde lid Liw\*\*)
3. de (voorlopige) kostenopgave en de (voorlopige) puntwaarde, die ten grondslag liggen aan de Lijst der Geldelijke Regelingen.

Voor de terzieslegging in de periode van **21 februari tot en met 12 maart 2011** wordt u verzocht zoveel mogelijk volgens het schema op de pagina hiernaast te verschijnen om lange wachttijden te voorkomen.

(de letters duiden op de eerste letter van uw achternaam of bedrijfsnaam)

**Eerste week (van 21 februari tot en met 25 februari) :**

Maandag	21 februari	A..	t/m	Bl..
Dinsdag	22 februari	Bo..	t/m	Br..
Woensdag	23 februari	Bu..	t/m	Di..
Donderdag	24 februari	Do..	t/m	Ga..
Vrijdag	25 februari	Ge..	t/m	Ha..

**Tweede week (van 28 februari tot en met 4 maart):**

Maandag	28 februari	He..	t/m	Hu..
Dinsdag	1 maart	Ie..	t/m	Ko..
Woensdag	2 maart	Kp..	t/m	Lo..
Donderdag	3 maart	Lu..	t/m	Oo..
Vrijdag	4 maart	Or..	t/m	Rij..

**Derde week (van 7 maart tot en met 11 maart):**

Maandag	7 maart	Ro..	t/m	Sh..
Dinsdag	8 maart	Si..	t/m	Th..
Woensdag	9 maart	Ti..	t/m	Ve..
Donderdag	10 maart	Vi..	t/m	Wa..
Vrijdag	11 maart	We..	t/m	Z..

Uiterlijk de veertiende dag na de laatste dag, waarop de in artikel 213, tweede lid, bedoelde stukken ter inzage hebben gelegen (dus tot en met **maandag 4 april 2011**), kan iedere belanghebbende schriftelijk zijn eventuele bezwaren tegen de Lijst der Geldelijke Regelingen bij de landinrichtingscommissie indienen.

**Adres: Secretariaat landinrichtingscommissie voor de Herinrichting Noorderpark  
Dhr. ir. W.W. Schermerhorn, Postbus 8540, 3503 RM Utrecht**

Utrecht, januari 2011

De landinrichtingscommissie voornoemd,

L.C. Groen, voorzitter,

Ir. W.W. Schermerhorn, secretaris.

\*Deze lijst is in haar geheel of in uittreksel tegen betaling van de kosten verkrijgbaar op aanvraag bij de landinrichtingscommissie. De kosten bedragen per volgnummer van het register (R- nummer) € 6,- .

\*\* Een kopie van de nadere regels betreffende de 2e schatting is verkrijgbaar tegen een vergoeding van € 6,-

**U wordt verzocht de envelop met de u toegezonden stukken mee te brengen.**

## **ALGEMENE BEPALINGEN.**

Behorende bij de ingevolge artikel 211 van de Landinrichtingswet opgemaakte lijst der geldelijke regelingen voor de herinrichting "Noorderpark".

### **1. Peildatum**

De Lijst der Geldelijke Regelingen is opgemaakt naar de rechtstoestand van 1 maart 2006 (de peildatum voor het Plan van Toedeling).

Partijen betrokken bij een eigendomsoverdracht na 1 maart 2006 kunnen schriftelijk aan de landinrichtingscommissie verzoeken om een afwijkende regeling te treffen.

Deze verzoekschriften, ondertekend door beide partijen betrokken bij de eigendomsoverdracht, dienen uiterlijk 1 maart 2011 bij de secretaris van de landinrichtingscommissie te worden ingediend.

### **2. Actualiseringsfactor**

De toe te passen actualiseringsfactor voor over- en onderbedeling als bedoeld in artikel 212 tweede lid van de Landinrichtingswet is vastgesteld op 1,22 (dit geldt voor de vergelijking van de grondkosten in euro's. De schattingswaarden van de eerste schatting zijn voor het Noorderpark nog weergegeven in guldens. Wanneer de actualiseringsfactor eveneens wordt gebruikt om de waarde van guldens om te rekenen in euro's, dient voor de actualiseringsfactor de waarde van 0,55 te worden aangehouden).

### **3. Voorlopige factor basiskosten**

Het totaal van de basiskosten van alle eigenaren tezamen moet gelijk zijn aan de totale kosten die via het nut moeten worden opgebracht verminderd met het bedrag dat reeds door het onderdeel verrekenpost is gedekt. Om dat sluitend te maken wordt het saldo basiskosten van alle eigenaren met dezelfde factor vermenigvuldigd. Deze factor kan pas worden bepaald als de definitieve kosten bekend zijn en de lijst der geldelijke regelingen door de rechtbank is gesloten. Om u een zo goed mogelijk inzicht in de kosten te geven, is op basis van de huidige gegevens een voorlopige factor berekend. Deze voorlopige factor (30) is op de specificatie aangegeven.

### **4. Verdeling van de kosten**

De landinrichtingskosten per eigenaar worden naar evenredigheid van de oppervlakte over de toegedeelde kavels verdeeld, tenzij een andere verdeling wordt overeengekomen.

### **5. Contante verrekening**

In sommige gevallen zullen de kosten geheel of gedeeltelijk contant worden verrekend. Deze contante verrekening is op de specificatie vermeld.

### **6. Landinrichtingsrente**

In de meeste gevallen zal het totale bedrag via de landinrichtingsrente kunnen worden betaald. Deze landinrichtingsrente bedraagt 6% (3,625% rente, 2,375% aflossing) van de totale kosten, die jaarlijks gedurende zesentwintig jaar bij wijze van aanslag door de belastingdienst wordt geïnd. Indien u echter de voorkeur geeft aan contante betaling dient u dit uiterlijk 01 maart 2013 schriftelijk mee te delen aan de landinrichtingscommissie.

Contante betaling van het restant bedrag is overigens elk jaar mogelijk. U kunt dat regelen via een verzoek aan de Belastingdienst te Zwolle, Postbus 10014, postcode 8000 GA, tel nr. 038-456 84 93.

#### **7. Uit te keren bedragen**

Indien voor een bepaalde eigenaar het saldo verrekenposten samen met het saldo van de basiskosten een negatief bedrag oplevert, dus voor de eigenaar een te ontvangen bedrag, dan zal dit bedrag worden uitgekeerd aan degene die op het moment van het passeren van de akte van toedeling ( 11 november 2010) eigenaar van de betreffende kavel(s) was. De uitkering zal plaatsvinden nadat door de rechtbank de Lijst der Geldelijke Regelingen is gesloten.

#### **8. Kennisgeving/specificatie landinrichtingskosten**

Bij deze kennisgeving treft u een opgave aan van de gespecificeerde landinrichtingskosten, betrekking hebbend op de u toegedeelde kavels, zoals deze kosten ook ter inzage zullen worden gelegd.

Bij mede-eigendom ontvangt alleen de hoofdeigenaar (dat is de eigenaar die in de tenaamstelling het eerst wordt genoemd) de hiervoor genoemde gespecificeerde kostenopgave. De mede-eigenaren en zij die na 1 maart 2006 eigenaar zijn geworden ontvangen alleen de kennisgeving. Hebt u na 1 maart 2006 een perceel of perceelsgedeelte gekocht, dan kunt u tijdens de terinzagelegging informeren naar de landinrichtingskosten betreffende dat perceel of perceelsgedeelte.



## bijlage B - Regeling Herverkaveling

De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft regels opgesteld ten behoeve van de uitvoering van de tweede schatting en het opmaken van de Lijst der Geldelijke Regelingen. Deze regels zijn onderdeel van de Regeling Herverkaveling die op een aantal procedureonderdelen van de Wettelijke herverkaveling van toepassing is. De voor de tweede schatting relevante onderdelen van de Regeling Herverkaveling zijn hieronder weergegeven.

### Artikel 22

De minister stelt, gehoord de landinrichtingscommissie, de waardering van de objectieve en subjectieve factoren vast, ten einde de kosten te berekenen, als bedoeld in artikel 223, eerste lid, van de wet.

### Artikel 23

1. Bij de Lijst der Geldelijke Regelingen kunnen verrekenposten worden opgenomen tussen hetzij de bij het Plan van Toedeling betrokken eigenaren onderling, hetzij de gezamenlijkheid van eigenaren en de individuele eigenaar, die betrokken is bij het Plan van Toedeling.
2. De verrekenposten, bedoeld in het eerste lid, kunnen betreffen:
  - a. de aanwezigheid van opstallen, opstanden en obstakels, waaronder bunkers, hoogspanningsmasten, kabels en leidingen;
  - b. de regeling en opheffing van beperkte rechten, huren, lasten en renten, bedoeld in artikel 160, eerste lid, van de wet;
  - c. de vestiging van beperkte rechten, bedoeld in artikel 160, tweede lid, van de wet;
  - d. andere dan agrarische waarden;
  - e. het verhaal van kosten in verband met een geval van verontreiniging als bedoeld in artikel 1 van de Wet bodembescherming.

3. De waarde van gebouwen, werken, beplantingen en houtopstanden wordt niet dan bij de tweede schatting bepaald en slechts voor zover voornoemde objecten door het Plan van Toedeling van eigenaar veranderen en hierover geen regeling is getroffen tussen de oude en de nieuwe eigenaar.

### Artikel 24

De minister stelt, gehoord de landinrichtingscommissie, de hoogte van de verrekenposten vast op basis van de waarde in het maatschappelijk verkeer.

### Artikel 25

De minister stelt per blok nadere regels vast voor de tweede schatting overeenkomstig het model dat is opgenomen als bijlage C bij deze regeling. Deze nadere regels per blok worden als bijlage bij deze regeling opgenomen.



## bijlage C - Nadere regels tweede schatting

Nadere regels per blok betreffende de tweede schatting voor de herinrichting 'Noorderpark'

### A. (Objectieve en subjectieve factoren)

De objectieve en subjectieve factoren, bedoeld in de artikelen 4 en 5 van de regeling, worden als volgt in punten gewaardeerd:

- a. de afstand van de kavels tot de dichtstbijzijnde openbare verharde weg in twee klassen van respectievelijk 0 en 30 punten per ha;
- b. de verkaveling omvattende vorm, grootte, aantal, afstand tot de gebouwen en mate van kavelconcentratie in zes klassen van 0 tot en met 50 punten per ha met intervallen van 10 punten;
- c. de bepaling van de waardeveranderingen als gevolg van landinrichting in de objectieve en subjectieve factoren geschiedt per eigendom (of per bedrijf) door vergelijking van de toegeerde kavels met de ingebrachte kavels. Bij de beoordeling van de ingebrachte kavels wordt de invloed van reeds uitgevoerde landinrichtingswerken geëlimineerd, behoudens die van kavelverbeteringswerken.

### B. (Verandering van de agrarische waarde)

Een verandering van de agrarische waarde, bedoeld in artikel 2 van de regeling, wordt bepaald op het verschil tussen de waarde bij de eerste schatting en de waarde bij de tweede schatting, waarbij laatstgenoemde waarde met inachtneming van het stelsel van classificatie wordt geschat in 3 klassen van € 0,-, € 2.269,- en € 9.076,- per ha of in 11 klassen van € 22.689,- tot en met € 31.765,- per ha, met intervallen van € 907,-.

### C. (Waardeveranderingen als bedoeld in artikel 49 van de wet)

De waarde van de onroerende zaken die een waardeverandering als bedoeld in artikel

3 van de regeling ondergaan, wordt met inachtneming van het stelsel van classificatie geschat in 3 klassen van € 0,-, € 2.269,- en € 9.076,- per ha of in 11 klassen van € 22.689,- tot en met € 31.765,- per ha, met intervallen van € 907,-.

### D. (Verrekenposten)

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

- a. erfdiensbaarheden op € 500,-, € 1250,-, € 10.000,- of € 14.000,- per geval;
- b. de aanwezigheid van verontreinigingen in of op de bodem als bedoeld in artikel 1 van de Wet bodembescherming met een door deskundigen vast te stellen bedrag;
- c. andere dan agrarische waarden met een door deskundigen vast te stellen bedrag;
- d. de aanwezigheid van hoogspanningsmasten op € 660,- per stuk.
- e. oppervlakteverkleining van huiskavels als gevolg van de toewijzing in het begrenzenplan van wegbermen met de schattingswaarde 0 of van water met de schattingswaarde 0, in acht klassen van respectievelijk € 0,-, € 2,50,-, € 4,-, € 5,-, € 10,-, € 25,-, € 50,- en € 75,- per vierkante meter.

### E. (Overig)

1. Over- en onderbedeling worden verrekend, door de waarde van de schatting, bedoeld in artikel 166 van de wet, te vermenigvuldigen met de factor 1,22.
2. De vastgestelde waardeveranderingen, bedoeld in de onderdelen B en C worden verrekend na vermenigvuldiging met de factor, bedoeld in het eerste lid.

## Begrippenlijst

<b>Huiskavel</b>	Een kavel met een woonhuis.
<b>Bedrijfskavel</b>	Een kavel met complex van gebouwen, dienende voor de uitoefening van een landbouwbedrijf.
<b>Veldkavel</b>	Een kavel die geen huis- of bedrijfskavel is.
<b>Perceel</b>	Een stuk grond omgeven door kavelgrenzen en/of door duidelijke topografische grenzen als sloten, heggen, houtwallen en dergelijke.
<b>Bedrijf</b>	Het als eenheid geëxploiteerde geheel van eigen grond en/of pachtgrond.
<b>Pacht</b>	Dit betreft de in het Plan van Toedeling opgenomen geregistreerde pacht. Met niet geregistreerde pacht wordt geen rekening gehouden. Van de gronden die tot hetzelfde bedrijf behoren, wordt het nut per eigendom vastgesteld.
<b>Objectieve factoren</b>	Nutsfactoren die onafhankelijk van het gebruik en de verkaveling zijn, en daardoor voor de waardering voor iedereen gelijk zijn. De waterbeheersing en de ontsluiting zijn objectieve nutsfactoren.
<b>Subjectieve factoren</b>	Nutsfactoren die afhankelijk zijn van de verkavelingssituatie en de bedrijfsvoering en daardoor per eigendom of gebruik verschillend gewaardeerd kunnen worden. Verkaveling is een subjectieve nutsfactor.

## Dank inzet tweede schatting

De landinrichtingscommissie wil van deze gelegenheid gebruik maken om de volgende personen uit het Noorderpark hartelijk dank te zeggen voor hun inzet bij de uitvoering van de tweede schatting:

Dhr. W.B. v.d. Linden

Dhr. W.C. v.d. Vaart

Dhr. J. Lam

Dhr. J. Griffioen

Dhr. M. J. v. Ginkel

Dhr. T. Spelt

Dhr. G.J. Westeneng

## Colofon

Het secretariaat van de landinrichtingscommissie wordt verzorgd door:  
Dienst Landelijk Gebied

**Adres Landinrichtingscommissie Noorderpark**

Postbus 8540

3503 RM Utrecht

Telefoon: 030 234 44 34

Fax: 030 234 45 10

Redactie: L.C. Groen, Anne Nijs en Willy Hoonakker

Vormgeving en fotografie: Willy Hoonakker, Wim Schermerhorn en Olav Kaspers, Landschap Erfgoed Utrecht

Druk: Broese & Peereboom

Kijk ook op: [www.dienstlandelijkgebied.nl](http://www.dienstlandelijkgebied.nl)

Uitgave: januari 2011



