

Laatste kans

Wettelijke verkaveling nieuwe stijl; de oplossing

Om moedeloos van te worden. Vorige eeuw (1980), diene agrariërs al een verzoek in bij de Centrale Landinrichtingscommissie voor een ruilverkaveling. Maar in andere gebieden was de verkaveling nog slechter dus deze gebieden kregen voorrang. Dertien jaar later onderneemt de Provincie Overijssel opnieuw actie. Het duurt en het duurt, jaren later komt er een plan maar dat komt weer stil te liggen door beleidswijzigingen en dierziekten. In 2010 lijkt het serieus te gaan lukken maar ook nu weer een kink in de kabel; bezuinigingen. Een lobby van LTO bij de Provinciale Staten brengt uiteindelijk schot in de zaak en er komt toch extra provinciaal budget. In 2012 kan dan, na ruim 30 jaar, eindelijk aan de verkaveling in Olst-Wesepe, begonnen worden.

“Zullen we het nog één keer proberen?” Met deze woorden kwam voormalig werknemer van Dienst Landelijk Gebied (nu Kadaster) Geert de Groot langs bij agrariër Gerrit Tuten. Er zijn nieuwe mogelijkheden onder de Wet Inrichting Landelijk Gebied waarbij een verkaveling razend snel uitgevoerd kan worden. Voorwaarde is wel dat iedereen mee moet doen en alle deelnemers er beter van worden. ‘Een uitdaging die ik aan wil gaan’ zei Gerrit Tuten. En zo is het gekomen dat precies drie jaar later de verkaveling in Olst-Wesepe na 35 jaar alsnog gerealiseerd is.

Waarom verkavelen

De landbouwstructuur in het gebied Olst-Wesepe was niet in orde. Veel boeren hadden meerdere, soms diverse kleinere, kavels op afstand van hun bedrijf liggen. Wanneer de gronden niet aaneengesloten liggen en/of op afstand van het bedrijf kost dit de boer veel tijd en geld. Bovendien levert landbouwverkeer op de openbare weg onveilige situaties op om nog maar niet te spreken over de schade die aan wegen en bermen wordt aangebracht. En in het gebied wilde men ook twee fietspaden en waterbergingen.

Gerealiseerd

In een het verkavelingsgebied Olst-Wesepe, totaal 4.073 ha groot, is circa 800 ha landbouwgrond geruild voor een optimale verkavelingsstructuur. Voor waterberging is, op dit moment, 42 ha gerealiseerd en twee fietspaden zijn volledig aangelegd. Als laatste is langs de Weseperweg over een afstand van 2,5 km grond vrijgemaakt van landbouw om de weg te verbreden.

Succesfactoren verkavelen nieuwe stijl

Bij een wettelijke verkaveling nieuwe stijl wordt het ruilplan gemaakt door de gezamenlijke grondeigenaren en –gebruikers volgens het principe dat niemand er slechter van mag worden. Doordat iedereen betrokken is bij het plan is de draagkracht groot. Deelname is met de Wet inrichting landelijke gebied (Wilg) verplicht, iedereen doet dus mee. Vertraging doordat iemand weigert mee te doen kan niet. De doorlooptijd van de hele verkaveling is mogelijk binnen drie jaar.

Winst voor iedereen

Doordat er nu een verkaveling kwam in Olst-Wesepe konden vele boeren en burgers eindelijk die stap zetten waar men al jaren mee bezig was. Sommige ondernemers zagen de verkaveling als het moment om hun bedrijf te beëindigen, hun gronden konden zij immers inbrengen in de verkaveling. Anderen hadden uitbreidingsplannen en doordat de hele puzzel in het gebied opnieuw gemaakt werd konden ook zij grootte kavels of zelfs grond direct rondom het bedrijf krijgen. En de overheid had ook baat bij deze verkaveling. In de afgelopen 30 jaar was er veel grond aangekocht in het gebied voor het realiseren van diverse doelen. Niet alle gronden bleken op termijn nodig en konden nu weer ingezet worden als ruilgrond waardoor de puzzel nog beter gemaakt kon worden.

Burgers in het gebied

In Olst-Wesepe werden ook de burgers die in het gebied wonen of werken actief bij de verkaveling betrokken. Hun gebied veranderde en het was belangrijk dat zij ook op de hoogte waren en mee mochten praten. Burgers konden ook wensen indienen. Ze hadden vaak geen ruilobjecten maar soms wel wensen die ingewilligd konden worden. Zo wilde iemand een vijver aanleggen met nevenfunctie waterberging ten behoeve van het waterschap.. Terwijl anderen graag een extra stuk tuin wilden.

Proces

Om tot een juiste verdeling van gronden te komen werd gestart met een wenszitting waarbij gewerkt werd volgens een 1^e en 2^e kamer systeem. Alle eigenaren die meer dan vier hectare grond inbrachten konden in de 1^e kamer hun wensen kenbaar maken, de pacht laten registreren en de feitelijke kadastrale gegevens doornemen. In de 2^e kamer bespraken de eigenaren de toekomst van hun bedrijf en werden ze geïnformeerd over het verdere proces. De overige eigenaren zijn geïnformeerd over de wenszitting en konden een afspraak maken om ook een wens uit te brengen. Daarna heeft het Kadaster samen met de kavelruilcoördinator op basis van de wensen en een veldoriëntatie een eerste voorzet gemaakt van een ruilvoorstel. Dit ruilvoorstel vormde de basis van de clustergesprekken die volgden met alle betrokkenen. Tijdens deze gesprekken kon iedereen meedenken over de uiteindelijke toedeling en het gesprek met elkaar aan gaan. Al deze gesprekken leiden tot een concept-ruilplan waarop ook weer iedereen tijdens inloopdagen reactie kon geven. Daarna is het ontwerp-ruilplan formeel terinzage gelegd. Tegen het ontwerp-ruilplan zijn 95 zienswijzen ingediend. Na de behandeling van de zienswijzen heeft de commissie besloten tot vaststelling van het ruilplan. Zeven betrokkenen zijn hiertegen in beroep gegaan. De rechter heeft in 6 beroepen een vonnis uitgesproken en één indiener heeft het beroep ingetrokken. Daarmee was het ruilplan definitief, konden grondeigenaren en –gebruikers de grond in gebruik nemen, het Kadaster de nieuwe grenzen in het terrein uitzetten, het kavelwerk (sloten graven en dichten etc.) uitgevoerd worden en de akte van toedeling passeren. Het hele proces is binnen drie jaar gerealiseerd.

Verrekening en kosten

Alle ingebrachte gronden zijn op basis van een bodemkaart, opgemaakt door Alterra, gewaardeerd. De schatters, wonend binnen het gebied, hebben in het terrein deze bodemkaart getoetst. Daarna zijn de bodemsoorten ingedeeld in ruiklassen.

Zo is ook duidelijk wat de waarde is van de geruilde grond en worden er geen appels tegen peren geruild. Verder moet natuurlijk iedereen die extra grond koopt betalen en krijgt iedereen die grond verkoopt geld. Tot zover heel overzichtelijk. De kosten van de verkaveling; begeleiding van het proces door diverse partijen, planuitwerking, grenzen uitzetten etc. zijn voor 85% door de provincie Overijssel betaald. De gezamenlijke eigenaren betaalden de overige 15%. Het deel dat de eigenaren betalen is verdeeld naar rato van het voordeel dat men van de verkaveling heeft.

Klinkt als successtory

De verkaveling nieuwe stijl in Olst-Wesepe klinkt als een successtory; razendsnel, betrokkenen zijn tevreden en de uitkomst is geweldig. Maar ging het ook allemaal goed? "Uiteindelijk is alles goed gekomen maar er moest heel wat water door de IJssel voordat we zover waren" aldus Gerrit Tuten, voorzitter van de Landinrichtingscommissie. "De Dienst Landelijk Gebied is begin dit jaar opgeheven en het Kadaster heeft het hele verkavelingsproces overgenomen". "Voor deze nieuwe methodiek van verkavelen zijn door het Kadaster speciale geautomatiseerde systemen ontwikkeld en in veel gevallen moest het wiel nog (deels) uitgevonden worden" "Dat gaf de nodige strubbelingen". "En, dan hebben we het nog niet gehad over alle emoties die natuurlijk boven komen als je met elkaar zo'n proces van ruilen in gaat". "We hadden duidelijke gedragsregels met elkaar afgesproken voor de gesprekken, want ja; niet iedereen is vrienden met elkaar natuurlijk maar iedereen sprak wel met elkaar". "En het is gelukt, we hebben alle deadlines gehaald maar sjonge, 't heeft wel wat voeten in de aarde gehad". Op de bijeenkomsten werd in dialect gesproken en is voor de betrokkenen in het gebied zeker ook een pluspunt geweest, aldus Tuten.