



"Europees Landbouwfonds voor  
Plattelandontwikkeling: Europa  
investeert in zijn platteland"



PROVINCIE ■■ UTRECHT

# Werkwijze Kavelruil Kamerik-Harmelen

Versie: 13 juli 2020

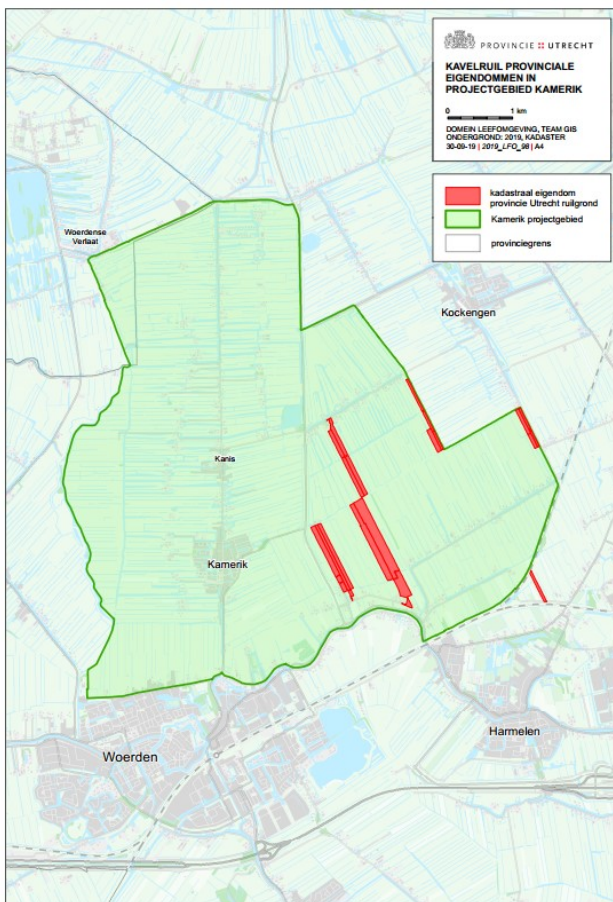
## Inhoud

1. Project .....	2
2. Doelstellingen.....	2
Landbouwstructuurversterking.....	3
Verminderen agrarisch verkeer.....	3
Behoud weidegang.....	3
Robuust waterbeheer en klimaat.....	3
Biodiversiteit verbeteren .....	3
3. Aanpak.....	4
4. Uitgangspunten .....	4
5. Volgorde van toedeling .....	5
6. Randvoorwaarden .....	5
7. Hoe worden de baten en lasten voor de eigenaren bepaald?.....	5
8. Taxatie en kavelinrichting.....	5
9. Rol kavelruilcommissie .....	6
10. Projectorganisatie.....	6
11. Rol vertrouwenspersoon.....	6
BIJLAGE Puntensysteem niet-agrarische doelen bij overbedeling.....	7

## 1. Project

Het project 'Kavelruil Kamerik-Harmelen' is voorbereid door de Stichting Gebiedsontwikkeling Utrecht-West en wordt uitgevoerd door de Provincie Utrecht. Het project wordt uitgevoerd in samenwerking met LTO Noord afdeling Woerden, gebiedscoöperatie Rijn, Vecht en Venen, de Gemeente Woerden en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Het projectgebied bestaat uit de polders van Kamerik, 's Gravensloot, Teckop, Geestdorp, Houtdijk en Gerverscop. Op onderstaande kaart is de begrenzing weergegeven. Op de kaart is ook het eigendom van de provincie Utrecht aangegeven. Een klein deel van het gebied ligt in de provincie Zuid-Holland (Woerdense Verlaat).



## 2. Doelstellingen

De kavelruil kent meerdere doelen. In zijn algemeenheid geldt dat de kavelruil zowel de landbouw als de omgevingskwaliteiten wil versterken. Een betere verkaveling en (beperkte) groei van de bedrijven is voorwaarde voor agrariërs om te kunnen inspelen op maatschappelijke wensen zoals klimaat, biodiversiteit en waterbeheer.

De kavelruil Kamerik-Harmelen heeft een vernieuwend karakter: naast landbouwstructuurversterking gaat het om de vrijwillige realisatie van maatschappelijke doelen door agrariërs. Deze doelen zijn ook steeds meer in het belang van de bedrijven zelf. Zuivelcoöperaties stellen eisen aan klimaat, biodiversiteit en waterbeheer en bieden een meerprijs wanneer melkveehouders een bepaald niveau halen. Agrarisch natuurbeheer biedt mogelijkheden om het verdienmodel te verbeteren. Tot slot zet ook de vergroening van de inkomenssteun door.

De volgende doelen worden nagestreefd:

### Landbouwstructuurversterking

De kavelruil is gericht op het vergroten van de huiskavels, het verminderen van het aantal veldkavels dan wel het verkorten van afstanden. Dat levert aanzienlijke kostenbesparingen voor de deelnemende bedrijven.

### Verminderen agrarisch verkeer

Een betere kavelstructuur leidt in het algemeen tot aantal positieve effecten zoals minder agrarisch verkeer. Met name de Van Teylingenweg, Mijzijde en de Houtdijk zijn smalle, kwetsbare wegen met hoge onderhoudskosten voor de gemeente Woerden.

### Behoud weidegang

Een ander positief effect van een betere verkaveling is behoud en uitbreiding van weidegang. Bedrijven die nu een te kleine huiskavel hebben voor beweiding kunnen overstappen op beweiden als de huiskavel kan worden vergroot.

Beweiding is goed voor biodiversiteit. Meer beweiding heeft een positief effect op de ammoniak emissie. Door te beweiden neemt de vorming van ammoniak af. Ammoniak wordt met name gevormd als urine en mest met elkaar in contact komen. Dit gebeurt in de stal maar niet in de wei.

### Robuust waterbeheer en klimaat

1. Afremmen bodemdaling en klimaat: het doel is om de bodemdaling in 2030 met 50% af te remmen. Een goede verkaveling is een voorwaarde om maatregelen tegen bodemdaling te kunnen treffen. Mogelijke maatregelen zijn:
  - a. Waterinfiltratiesysteem (onderwaterdrainage) al of niet met pompput
  - b. Opheffen onderbemalingen
  - c. Boeren met hoge grondwaterstanden
2. Verwijderen bruggen: met name bij de Middelwetering is sprake van bruggen die de doorstroming van water hinderen en regelmatig zorgen voor opstuwing van water wat ook hinder voor de landbouw met zich meebrengt. In de kavelruil willen we de deelnemers stimuleren bruggen te verwijderen.
3. Het inzetten van blauwe diensten om de waterberging in de polders te vergroten. Hiermee wordt het watersysteem robuuster voor klimaatinvloeden.

### Biodiversiteit verbeteren

Door een betere verkaveling en groei van bedrijven is de verwachting dat agrariërs beter in staat zijn om deel te nemen aan agrarisch natuurbeheer. De belangstelling neemt ook toe door de initiatieven van de zuivelcoöperaties om duurzame melkstromen te ontwikkelen met een hogere melkprijs.

We stimuleren enerzijds dat bestaande contracten agrarisch natuur- en landschapsbeheer (ANLB) worden overgenomen én voortgezet, anderzijds dat er meer contracten voor agrarisch natuurbeheer worden afgesloten voor o.a. weidevogelbeheer, natuurvriendelijke oevers, kruidenrijk grasland of landschapselementen. Deelnemers kunnen hierover met medewerkers van het collectief RVV in gesprek. Om de doelstellingen voor de Kaderrichtlijn Water (KRW) te halen, stimuleren we de aanleg van natuurvriendelijke oevers in het gebied. Hiermee wordt de ecologie van de watergangen verbeterd.

### 3. Aanpak

De publieke doelen van de kavelruil (robuust waterbeheer en klimaat, biodiversiteit) worden op twee manieren gestimuleerd, via :

1. kavelruil. Bij de overbedeling van grond (een deelnemer krijgt meer grond terug dan hij/zij inbrengt) wordt gebruik gemaakt van een puntensysteem (zie bijlage). Wanneer twee of meer deelnemers interesse hebben in hetzelfde perceel gaat de deelnemer met het hoogste aantal punten voor. Deelnemers kunnen met het agrarisch natuurcollectief in overleg over de mogelijkheden op hun bedrijf.

De provincie Utrecht draagt bij aan de doelen van de kavelruil door ruim 80 hectare grond tegen agrarische waarde te verkopen in de kavelruil.

Ten behoeve van de reconstructie knooppunt N212-N405 moet mogelijk 0,5 ha door de provincie Utrecht aangekocht worden.

2. collectief polderplan. We willen met alle grondeigenaren en pachters in een peilvak in gesprek over het maken van een collectief polderplan. Dit plan is er op gericht om de bodemdalingsdoelstelling te realiseren en het gebied, en dus de bedrijven, robuust in te richten. Als veel ondernemers waterinfiltratiesystemen gaan aanleggen dan heeft het consequenties voor het peilbeheer. Ook kunnen andere maatregelen, voor biodiversiteit, waterkwaliteit en kringlooplandbouw worden meegenomen.

Het plan wordt opgesteld als er voldoende draagvlak is: minimaal 65% van de daarvoor geschikte grond moet meedoen aan waterinfiltratie. Het collectieve plan wordt uitgewerkt tot een subsidie aanvraag.

Door gelijk op te gaan met de kavelruil, kan het collectieve polderplan worden versterkt. In kader van afremmen bodemdaling en klimaat, kan de provincie ook grond aankopen en weer verkopen binnen de kavelruil.

Indien ondernemers dit willen, is de provincie Utrecht ook bereid om in gesprek te gaan over boeren met hoge grondwaterstanden. Als deze gronden minder opbrengen dan willen we samen onderzoeken hoe dit op een rendabele manier in de bedrijfsvoering kan worden ingepast.

### 4. Uitgangspunten

De kavelruil kent een aantal uitgangspunten gericht op een goed lopend proces. Dit zijn:

1. Deelname is op basis van vrijwilligheid. Niemand wordt gedwongen, maar deelname is niet vrijblijvend: als je wat afsprekt op de werksessie dan geldt dat.
2. Deelnemers zijn gelijkwaardig en maken met elkaar het ruilplan. Dit gebeurt via gezamenlijke werksessies die worden begeleid door het projectteam.
3. Deelnemers kunnen via MijnVerkaveling de gemaakte afspraken voor hun bedrijf online inzien, controleren en gebruiken voor overleg met derden.
4. Iedereen die meedoet, moet er op vooruitgaan, maar soms gaat de een er meer op vooruit dan de ander. Deelnemers gunnen elkaar dat.
5. Iedereen die alleen grond in wil brengen is ook welkom. Deelnemers die alleen toebedeeld willen krijgen, nemen niet deel aan de werksessies maar worden individueel benaderd als grond niet kan worden toebedeeld.

## 5. Volgorde van toedeling

1. Eigenaren die onderdeel vormen van een keten (dus ruilen) gaan voor eigenaren die geen onderdeel zijn van een keten.
2. Eigenaren die grond inbrengen die andere eigenaren wensen, komen bij voorrang in aanmerking voor toedeling. Daarna komen degenen die wel grond inbrengen, maar die niet gewenst wordt. Breng je niets in, dan kom je als laatste in aanmerking voor toedeling (pas als anderen geen belangstelling hebben).
3. Als twee of meer agrarische eigenaren hun oog laten vallen op hetzelfde perceel dan gaat huiskavelvergroting voor, dan kavelconcentratie en daarna grootste afstandsverkorting.
4. Hoe meer punten een deelnemer heeft hoe meer hectaren overbedeling. Afronden op natuurlijke grenzen.
5. De grootste ruilketen gaat voor mits deze bijdraagt aan de maatschappelijke doelen en de voorwaarden van de Provincie Utrecht. Zo niet dan kan een kleinere ruilketen voorrang krijgen.

## 6. Randvoorwaarden

1. Percelen waar onduidelijkheid over is, doen niet mee in het ruilproces. Te denken valt aan ontbreken van overeenstemming in onverdeelde boedels of afspraken over verkoop.
2. Deelnemers dienen gevolmachtigd te zijn om beslissingen te nemen voor henzelf, voor familie of voor organisaties.
3. De proceskosten, inclusief notaris- en kadasterkosten worden grotendeels gesubsidieerd. Deelnemers betalen een bijdrage van € 350,- per toegedeelde hectare.
4. Alle inrichtingswerken, zoals dammen of perceel verbetering, zijn voor eigen rekening. Als noodzakelijke inrichtingswerken het individuele belang overstijgen, dan wordt dit nader besproken met de kavelruilcommissie. Momenteel is er geen subsidieregeling voorhanden.
5. Noodzakelijke vergunningen inzake bovengenoemde werken dienen door de individuele agrariër zelf geregeld te worden.
6. De notaris- en kadasterkosten t.b.v. de kavelruil zijn opgenomen in de begroting. Aanvullende kosten voor private grenscorrecties, splitsingen en tenaamstellingen, komen voor rechtstreekse rekening van de individuele deelnemers. Bij twijfel bepaalt de kavelruilcommissie of iets het individuele belang overstijgt.

## 7. Hoe worden de baten en lasten voor de eigenaren bepaald?

Als ondergrond bij het schetsen van het ruilplan worden de eigendoms- en gebruiksgegevens gebruikt. Informatie over bodemkwaliteit en hoogteligging is beschikbaar als hulpmiddel. Zo kan bij het maken van het ruilplan rekening worden gehouden met kwaliteitsverschillen van de grond. Het uiteindelijke ruilplan wordt gemaakt op een kadastrale ondergrond. Afrekening van over- of onderbedeling gebeurt op basis van onafhankelijk uitgevoerde taxaties door twee taxateurs die door het project zijn aangesteld.

## 8. Taxatie en kavelinrichting

De taxatie van de te ruilen percelen gebeurt op basis van actuele agrarische waarde, door twee onafhankelijke en erkende taxateurs. De belangrijkste aspecten die hierbij een rol spelen zijn:

- Referentietransacties.
- Ontsluiting en bereikbaarheid.
- Waterbeheersing.
- Kavelvorm (lengte, breedte, grootte).

- Agrarische gebruikgerichtheid (wel/niet geschikt voor maïs).
- Aanzienlijke verschillen in kwaliteit van de grasmat.
- Substantieel verschil tussen beteelbaar en kadastraal oppervlak.
- Overige waarde bepalende factoren, bijvoorbeeld kavelpaden.

Getaxeerd worden de te ruilen percelen en de gevestigde zakelijke rechten waarvan verwacht wordt dat ze overgaan van de oude op de nieuwe eigenaar.

## 9. Rol kavelruilcommissie

Gedeputeerde Staten hebben op 24 maart 2020 de Kavelruilcommissie Kamerik-Harmelen ingesteld.

De Kavelruilcommissie heeft tot taak:

- Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht te adviseren over het kavelruilproces, werkwijze en resultaten van de kavelruil;
- Zorgdragen voor draagvlak, toezien op de wijze van communicatie;
- Doelen van de kavelruil uitdragen op bijeenkomsten van de kavelruil;
- Toetsen ruilplan aan doelen en resultaten van de kavelruil en advies uitbrengen aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht over het eindresultaat;
- Toezien op het nakomen van afspraken met deelnemers of tussen deelnemers;
- Signalen van de vertrouwenspersoon die bij de kavelruilcommissie worden neergelegd te vertalen naar adviezen aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht.

## 10. Projectorganisatie

De leiding van het project is in handen van de provincie. Voor de uitvoering van het project is bureau Optifield ingehuurd. Het project wordt ondersteund door een vertrouwenspersoon en een communicatie adviseur.

## 11. Rol vertrouwenspersoon

De vertrouwenspersoon heeft een onafhankelijke rol in het project. Hij staat de deelnemers met raad en daad terzijde. De vertrouwenspersoon is een luisterend oor voor de grondeigenaren en kan grondeigenaren stimuleren deel te nemen aan de kavelruil en/of helpen beslissingen te nemen. De vertrouwenspersoon kan van groot belang zijn voor bedrijven die willen afbouwen, stoppen of willen verplaatsen. De vertrouwenspersoon kan ook een rol spelen bij het zoeken van oplossingen daar waar het proces tegen knelpunten aanloopt. De vertrouwenspersoon neemt deel aan overleggen van de projectgroep en de Kavelruilcommissie. Hij zal signalen van deelnemers vertalen naar adviezen ten aanzien van het proces en communicatie. De vertrouwenspersoon zal altijd toestemming vragen alvorens persoonsgegevens te delen. Zowel projectgroep als betrokken organisaties gaan vertrouwelijk om met gedeelde informatie.

## BIJLAGE Puntensysteem niet-agrarische doelen bij overbedeling

	aantal punten
a. Onderwaterdrainage aanleggen (per ha)	1
b. Onderbemalingen stoppen (per ha)	3
c. Boeren met hoge grondwaterstanden (per ha)	3
d. Verwijderen brug	2
e. Blauwe dienst waterberging (per ha)	1
f. Natuurvriendelijke oever* (per 100m)	2
g. Afsluiten nieuw contract ANLB** op toebedeelde grond	2
h. Verlengen overgenomen contract op toebedeelde grond	1

### Toelichting

Het aantal punten is gebaseerd op de prioriteit van de maatregel en de mogelijkheid dat deelnemers deze maatregel kunnen uitvoeren. Zo kan grondwaterinfiltratie op veel hectares worden toegepast.

Maar het verwijderen van een brug kan maar door enkele deelnemers worden uitgevoerd.

Voor meer informatie kan altijd contact worden opgenomen met de kavelruilcoördinatoren.

\* De normaal geldende subsidies van provincie en/of waterschap zijn ook van toepassing.

\*\* Hier worden ook de normale ANLB vergoedingen betaald.

Weidegang en verminderen agrarisch verkeer is een gevolg van een betere verkaveling. Hierop wordt via de puntentelling niet gestuurd.