



Actualiteiten landinrichting

Sinds 1 januari 2007 is de Wet inrichting landelijk gebied (hierna: Wilg) in werking en is de Landinrichtingswet ingetrokken. Vanwege het overgangsrecht is de landinrichtingswet nog in werking en wordt er binnen de kaders van de Landinrichtingswet recht gesproken. Een bloemlezing uit de rechtspraak 2007 - 2008.

Mr. ing. C.F. van Helvoirt

Overgangsrecht

In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) van 26 september 2007 (www.rechtspraak.nl, LJN: BB4349) is voor het overgangsrecht toepassing gegeven aan het bepaalde in art. 195, tweede lid en derde lid van de Wilg.

In die kwestie was beroep ingesteld tegen een op 23 januari 2007 vastgestelde wijziging van een landinrichtingsplan. Ondanks het feit dat de wijziging van het landinrichtingsplan is vastgesteld ná de inwerkingtreding van de Wilg, heeft de Afdeling in r.o. 2.1 overwogen dat de Liw van toepassing blijft op het betreffende landinrichtingsproject Over Betuwe-Oost, omdat – kort gezegd – de wenszitting in verband met het plan van toedeling, als bedoeld in art. 198 Liw, vóór de inwerkingtreding van de Wilg heeft plaatsgevonden.

Niet-agrarische meerwaarde

Ingevolge art. 210, eerste lid, onder c, sub 3 Liw dient de niet-agrarische waarde tussen de inbrengende eigenaar en de eigenaar die krijgt toegeedeeld te worden verrekend.

In een viertal zaken heeft de rechtbank Dordrecht in de ruilverkaveling Hoekse Waard-Oost geoordeeld over de vergoeding van de door de reclamanten vermeende niet-agrarische meerwaarde. In alle vier de

kwesties heeft de rechtbank de bezwaren ongegrond verklaard.

De rechtbank heeft daarbij als maatstaf gehanteerd de vraag of 'een redelijk handelend koper op bedoeld tijdstip bereid zou zijn geweest om, uitgaande van redelijke verwachtingen omtrent de toekomstige planologische ontwikkelingen in het onderhavige geval in dat gebied, een hogere prijs te betalen dan de agrarische waarde'. Daarbij acht de rechtbank, naast de op peildatum (het moment van de tervisielegging van het plan van toedeling) bekende planologische ontwikkelingen of ontwikkelingsmogelijkheden (vigerende bestemmingsplan, ontwerpbestemmingsplan of een voorbereidingsbesluit), van belang 'andere feitelijke ontwikkelingen' (...) 'die kunnen bijdragen aan het ontstaan van redelijke verwachtingen omtrent de planologische toekomst van het gebied'.

In alle vier de gevallen heeft de rechtbank de 'redelijk handelend koper op peildatum' niet gevonden! De rechtbank lijkt meer gewicht aan de (toekomstige) planologische mogelijkheden toe te kennen dan de redactie van de maatstaf doet vermoeden. Ter illustratie zal ik de vier uitspraken afzonderlijk bespreken.

Uitspraak 4 april 2007 (www.rechtspraak.nl, LJN: BA3377)

In deze kwestie stelt reclamant dat sprake is van een niet-agrarische meerwaarde, omdat de betreffende grond is gelegen direct tegen de kern van Strijen; het zou deel uitmaken van het complex waar de kern van Strijen ook een onderdeel van is. Dergelijke grond zou per definitie meerwaarde hebben. Reclamant voelde zich daarbij gesteund door het feit dat een deel van de grond door de nieuwe eigenaar is geleverd aan de gemeente voor de realisatie van een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Op de grond zou volgens reclamant woningbouw gerealiseerd gaan worden.

De rechtbank oordeelde dat op peildatum de grond een agrarische bestemming had. Door het landinrichtingsplan is de bestemming gewijzigd in natuur/bos. Verder was er geen bestemmingsplan in voorbereiding dat

Peildatum

Redelijk handelend koper niet gevonden

woningbouw mogelijk maakte. Het streekplan liet woningbouw evenmin toe. Voorts waren er geen aanwijzingen op grond waarvan een toekomstige wijziging van de bestemming zou plaatsvinden. Op grond hiervan is de rechtbank tot het oordeel gekomen dat een redelijk handelend koper niet bereid zou zijn geweest om meer dan de agrarische waarde voor de grond te betalen.

Reclamant merkt nog op dat de niet-agrarische meerwaarde niet uitsluitend aanwezig kan worden geacht bij en afhankelijk is van een bestaande andere bestemming. Zoals hierna zal blijken, lijkt de rechtbank Dordrecht hier – tot op zekere hoogte – anders over te denken.

Uitspraak 25 april 2007 (www.rechtspraak.nl, LJN: BA5156)

Deze kwestie betrof eveneens grond – en water – direct gelegen tegen de kern van Strijen, waarvan een deel door het landinrichtingsplan de bestemming natuur/bos heeft gekregen. Ook in dit geval zou de grond reeds vanwege de ligging ten opzichte van de kern per definitie meerwaarde hebben. In dit geval werd op een deel van de grond een bezinkvoorziening aangelegd.

Met nagenoeg dezelfde overwegingen als genoemd in de vorige uitspraak heeft de rechtbank het bezwaar van reclamant ongegrond verklaard.

Uitspraak 5 december 2007 (www.rechtspraak.nl, LJN: BC0163)

Reclamant heeft een deel van de door hem ingebrachte grond niet toegedeeld gekregen. De grond was gelegen tegen de lintbebouwing van – wederom – Strijen. Door de nieuwe eigenaar was een gedeelte van de grond in gebruik genomen als erf en heeft hij daarop een schuur gerealiseerd. Volgens reclamant is de uitbreiding van het erf – en bouwblok – mogelijk gemaakt door de ruilverkaveling. De grond had derhalve – in ieder geval voor de verkrijger – een hogere waarde dan de agrarische waarde. Reclamant heeft daarbij verwezen naar de ruilverkaveling IJsselmonde, waar aan grond gelegen in de nabijheid van woningen een niet-agrarische meerwaarde is toegekend.

De rechtbank overwoog dat de grond op peildatum een agrarische bestemming had. Er bestonden voorts geen aanwijzingen voor een toekomstige wijziging van de bestemming. Ondanks dat de verkrijger de bestemming van een deel van de grond heeft kunnen wijzigen in erf en bouwblok, komt de rechtbank tot het oordeel dat op peildatum onvoldoende sprake is van een reële verwachting omtrent de planologische ontwikkelingen, waarmee een redelijk handelend koper rekening zou houden. Rekening houden met een niet-agrarisch gebruik moet volgens de rechtbank als 'pure speculatie' worden beschouwd.

Bij een huiskavelvergroting – al dan niet agrarisch – is het niet ondenkbaar dat dit een wijziging van het gebruik tot gevolg heeft of dat zelfs bebouwingmogelijkheden ontstaan. Maar toetsend aan objectieve maatstaven – reële planologische mogelijkheden dus! – komt de rechtbank tot het oordeel dat de grond een agrarische waarde heeft.

Uitspraak 5 december 2007 (www.rechtspraak.nl, LJN: BB9826)

In Westmaas heeft reclamant bezwaar gemaakt tegen de lijst van geldelijke regelingen, omdat sprake is van een niet-agrarische meerwaarde. Reclamant heeft zich daarbij gebaseerd op de 'Toekomstvisie Binnenmaas' van de gemeente Binnenmaas uit 1999, waarin staat dat goede kansen bestaan om het dorp Westmaas op termijn uit te breiden. De grond van reclamant zou volgens reclamant zijn gelegen binnen deze uitbreiding. Daarnaast heeft reclamant gewezen op een grondaankoop door een projectontwikkelaar direct naast de grond van reclamant. De projectontwikkelaar heeft een hogere prijs dan de agrarische waarde betaald. Voorts is er enkele jaren na peildatum een contourenkaart vastgesteld, waaruit blijkt dat Westmaas op termijn (2010 - 2020) zal uitbreiden.

Op peildatum had de grond een agrarische bestemming, was de grond volgens het streekplan gelegen in agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarde en was verder geen bestemmingsplan in voorbereiding dat zag op een wijziging van de agrarische bestemming.

Toekomstvisie

De betreffende toekomstvisie van de gemeente maakt volgens de rechtbank niet concreet waar de mogelijke uitbreiding precies zal worden geprojecteerd. De rechtbank komt tot het oordeel dat dit stuk – de status van het stuk nog buiten beschouwing latende – niet kan leiden tot de conclusie dat een redelijk handelend koper op peildatum een hogere prijs zou hebben betaald dan de agrarische waarde.

Uit de uitspraak blijkt overigens niet wanneer de projectontwikkelaar de grond heeft gekocht. Mocht dit het geval zijn vóór peildatum, dan volgt uit deze uitspraak dat de projectontwikkelaar geen redelijk handelend koper is geweest. Wat er ook van zij, de rechtbank ziet de grondaankoop door de projectontwikkelaar niet als een *'andere feitelijke ontwikkeling die kan bijdragen aan het ontstaan van redelijke verwachtingen omtrent de planologische toekomst van het gebied'*.

Gevolgtrekking

Maar wat blijft er – gezien de bovenstaande uitspraken – over van het element *'andere feitelijke ontwikkelingen' (...)'die kunnen bijdragen aan het ontstaan van redelijke verwachtingen omtrent de planologische toekomst van het gebied'*? Het lijkt erop dat de rechtbank van oordeel is dat met feitelijke ontwikkelingen, ontwikkelingen worden bedoeld passend binnen het vigerende streekplan, bestemmingsplan, ontwerp bestemmingsplan of voorbereidingsbesluit. Of een 'toekomstvisie', waarin concrete voornemens zijn opgenomen over niet-agrarische bestemmingen, kwalificeert als een andere feitelijke ontwikkeling, blijft de vraag. Mij dunkt dat een redelijk handelend koper meer waarde zal hechten

aan een structuurplan ex art. 7 van de Wet op de Ruimtelijk Ordening of – vooralsnog – na 1 juli a.s. de structuurvisies ex art. 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, dan aan een statusloze toekomstvisie.

Kosten juridische bijstand

In de bijdrage van de heer mr. P.S.A. Overwater in LTB 2008/4, blz. 14, bespreekt hij de uitspraak van de rechtbank Almelo d.d. 20 februari 2008, waarin de rechtbank aan reclamant een vergoeding toewijst voor juridische bijstand. Om doublures te voorkomen verwijs ik voor het overige naar de bijdrage van de heer mr. Overwater in LTB 2008/4.

Tot slot

Zoals ik in de inleiding reeds opmerkte is het nog niet gedaan met de Liw. Ondanks de harde bewoordingen van art. 95, eerste lid, Wilg – *'De Landinrichtingswet wordt ingetrokken'* – laat de Liw nog van zich horen. Zij het bij wijze van stuip trekken. Er komt echter een moment dat gezegd wordt: *'De Landinrichtingswet is dood... Lang leve de Wilg!'*

Mr. ing. C.F. van Helvoirt is als advocaat werkzaam bij Hekkelman Advocaten en Notarissen te Nijmegen bij de sectie Vastgoed en bestuursrecht, K.van. Helvoirt@Hekkelman.nl, www.hekkelman.nl.

Landinrichting, Landinrichtingswet, Wilg, overgangsrecht