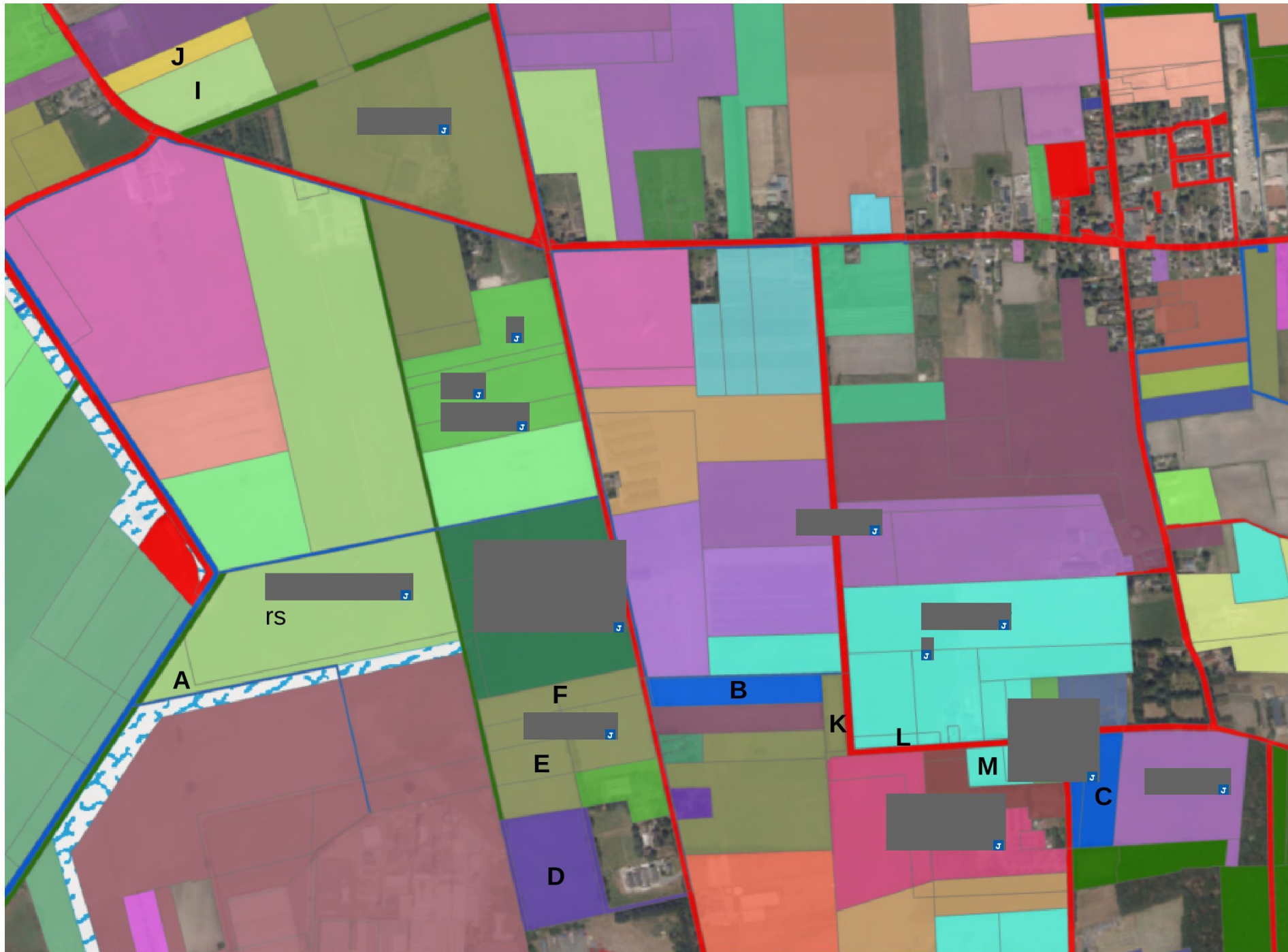




Toelichting totstandkoming evenwicht in ruil- en aankooptransacties

Om tot een 40 a 50 meter brede EVZ te komen over 2,5 km is ruim 11 ha grond nodig. Langs het zonnepark is weliswaar een deel gerealiseerd (golfjes) maar daar doorheen kan geen recreatief pad. Dat moeten we dus alsnog bij [REDACTED] (lichtgroen) realiseren incl. een stapsteen om de verbinding naar het noorden (golfjes bestaande EVZ Onkelsloot) mogelijk te maken (perceel A). De gronden die het waterschap eerder aankocht liggen slechts deels op de goede plek (B). Perceel C is te groot als EVZ en kan tevens beter deels als ruilgrond gebruikt worden.

Er is sinds 1 a 2 jaar een enorm hoge druk op de grondmarkt. In dit gebied zijn nog altijd herinvesteerders actief vanuit bouwzones ten noorden van Tilburg en Dongen. Een zandwinningsproject betaalt goed voor grond en dit geld komt vrij voor herinvestering in grond. De rente was laag en beleggen is onzeker, waardoor grond meer in trek is. Tevens loopt het goed in de glastuinbouw, akkerbouw, boomteelt en grove tuinbouw in de zeer nabije regio, waardoor zij veel om grond vragen om te huren of te kopen. Melkveehouders zien door het einde van de derogatie de noodzaak om meer grond onder hun bedrijf te houden toenemen. Sinds kort is ook [REDACTED] op de markt om grond te kopen voor compensatie.

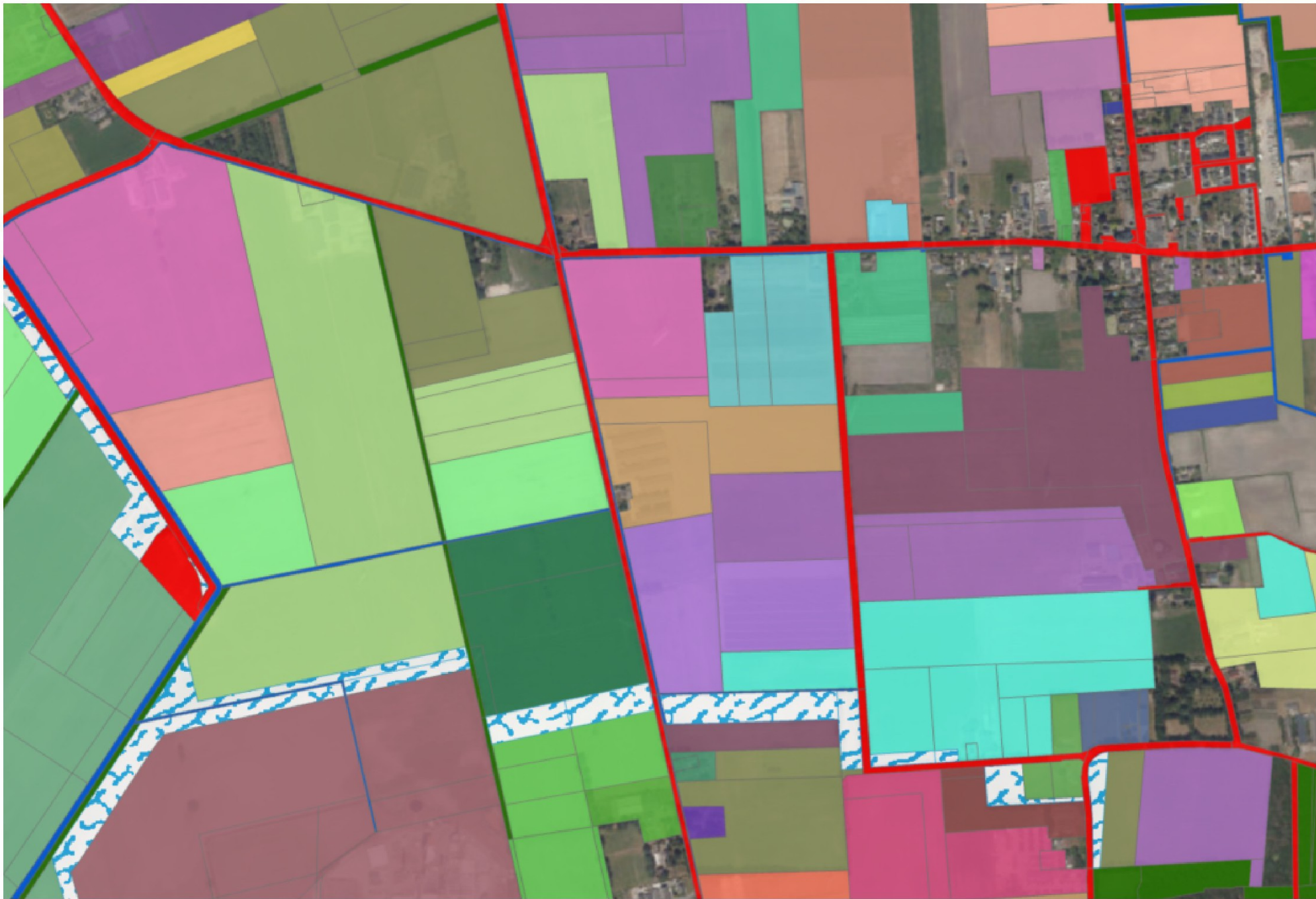
Om tot voldoende breedte en lengte te komen moest meer grond verworven worden, wat tot op heden op slechts één plek gelukt is, namelijk bij [REDACTED] (D). Dit perceel is 7,65 getaxeerd maar kon niet worden aangekocht onder 8,50 per m². Het nadeel van dit perceel is dat er twee houtwallen en een nagenoeg onbruikbaar toegangspad bij hoort waardoor het perceel gevoelsmatig nog duurder werd.

[REDACTED] (donkergroen), [REDACTED] (paars) en de gebroeders [REDACTED] (rood en donkerbruin oostzijde) bleken bij lange na niet op redelijke gronden tot zaken te kunnen komen. Daardoor werden drie boeren belangrijk om een doorgaande EVZ te kunnen maken: [REDACTED] (lichtgroen), [REDACTED] (lichtbruin) en [REDACTED] (zeeblauw). Op allerlei manieren is geprobeerd ruilingen te bedenken onderling en met de kavel van Hoevenaars, maar slechts door tussenkomst van een volgende deelnemer, [REDACTED] (groen), kwam er een sluitend geheel. [REDACTED] is namelijk bereid gevonden met gesloten beurs zijn 6,5 ha (G + H) in te leveren in ruil voor 7,5 ha (D + E). 0,5 ha als genoegdoening voor deelname en 0,5 ha vanwege de onrendabele delen in perceel D. Het restant van het perceel [REDACTED] (F) vormt een mooie brede EVZ (295 x 56 meter).

Een belangrijke wens van [REDACTED] als tegenprestatie voor de inzet van de percelen E en F was het vergroten van de huiskavel met perceel I en zo mogelijk ook [REDACTED] wilde I alleen inleveren als grond terug verkregen kon worden aansluitend aan de huiskavel. Ten westen van zijn huiskavel was niemand bereid, hoewel hier ook veel tijd aan besteed is. [REDACTED] ging uiteindelijk akkoord met inleveren A en I in ruil voor G met gesloten beurs als G 10% groter zou zijn dan de inbreng. Op zichzelf geen onredelijk eis omdat A als EVZ aansluitend aan zijn huiskavel komt liggen en I een huiskavel vormt voor [REDACTED]

[REDACTED] was bereid het restant H [REDACTED] over te nemen samen met de invulling van zijn wens om perceel I te verwerven. [REDACTED] perceel E kan dan de nieuwe kavel [REDACTED] completeren en perceel K kan worden toegevoegd aan de EVZ. Qua onderhandeling kwamen we met [REDACTED] uit op 0,05 ha groei met gesloten beurs. Het tekort aan grond vonden we op perceel C na aftrek van een mooie EVZ. De reden dat [REDACTED] met minder 'overbedeling' genoegen nam dan de andere boeren is gelegen in het feit dat zijn belang om de huiskavel te vergroten erg groot is en perceel K landbouwkundig (en taxatiematig) niet erg geschikt is vanwege een houtwal rondom. Dit is voor de EVZ wel een pré.

Met [REDACTED] is veel gesproken over allerlei ruilingen. Grond in de bossen bij Huis ter Heide, grond meer noordelijk in het gebied en ook zijn perceel in de binnenbocht van het [REDACTED] zijn in beeld geweest om aan te kopen van hem om te dienen als ruilgrond, maar de prijs in relatie tot de inzetbaarheid voor anderen kwam niet in evenwicht. Uiteindelijk levert [REDACTED] alleen percelen in voor de EVZ (L en M) plus N om uit te ruilen met [REDACTED] zodat de EVZ aansluit op het Galgeneind.



	Inbreng	Toedeling	Groei	Betalen	Per m2		
	3 33 85		-3 33 85	€ -283.772,50	€ 8,50		
	6 32 64	6 37 64	5 00	€ -	€ -		
	6 51 55	7 50 00	98 45	€ -	€ -		
	3 62 80	3 99 11	36 31	€ -	€ -		
	1 15 00		-1 15 00	€ -120.750,00	€ 10,50		
	5 00	32 00	27 00	€ 12.000,00	€ 4,44		
Waterschap	1 25 00	4 07 09	2 82 09	€ 392.522,50	€ 13,91	Taxatie	€ 307.610,80
	22 25 84	22 25 84		€ -		Taxatie	€ 93.750,00
							€ 213.860,80
				Toebetaling boven taxaties			€ 178.661,70

7 november 2022