

Toelichting totstandkoming evenwicht in ruil- en aankooptransacties

In het kader van de te realiseren EVZ Wildertse Arm voeren Waterschap Brabantse Delta en de gemeenten Dongen, Loon op Zand en Tilburg al geruime tijd gesprekken met elkaar en de Gebiedsonderneming Duinboeren en Maatschappij. Het oorspronkelijke idee was om een kavelruil in het gebied op te zetten ter verbetering van de verkaveling voor actieve agrariërs en dit te combineren met het beschikbaar maken van gronden ten behoeve van de EVZ. Vanuit een aantal gemeenten werd aangegeven dat het de wens is om de EVZ te combineren met een recreatieve functie, zoals een fiets- en wandelpad. Om dit mogelijk te maken zonder de werking van de EVZ te verstoren, zou de breedte van de EVZ verruimd moeten worden van 25 naar 40 tot 50 meter breed.

In de afgelopen 2 jaar zijn gesprekken gevoerd met vele grondeigenaren in en buiten het gebied om diverse varianten voor de kavelruil te verkennen. Een aantal opties zijn verkend, maar bleken niet kansrijk te zijn. In het voorjaar van 2022 is gebleken dat enkel een kleine kavelruil mogelijkheden gaf, waarmee we een tracé vrij zouden kunnen maken om de Ecologische Verbindingszone Wildertse Arm te realiseren. Hiermee is slechts heel beperkt een verbetering in de verkaveling te realiseren voor de actieve agrariërs in het gebied, maar biedt het wel mogelijkheden om de ecologische verbinding tussen Huis ter Heide en de Onkelsloot te realiseren.

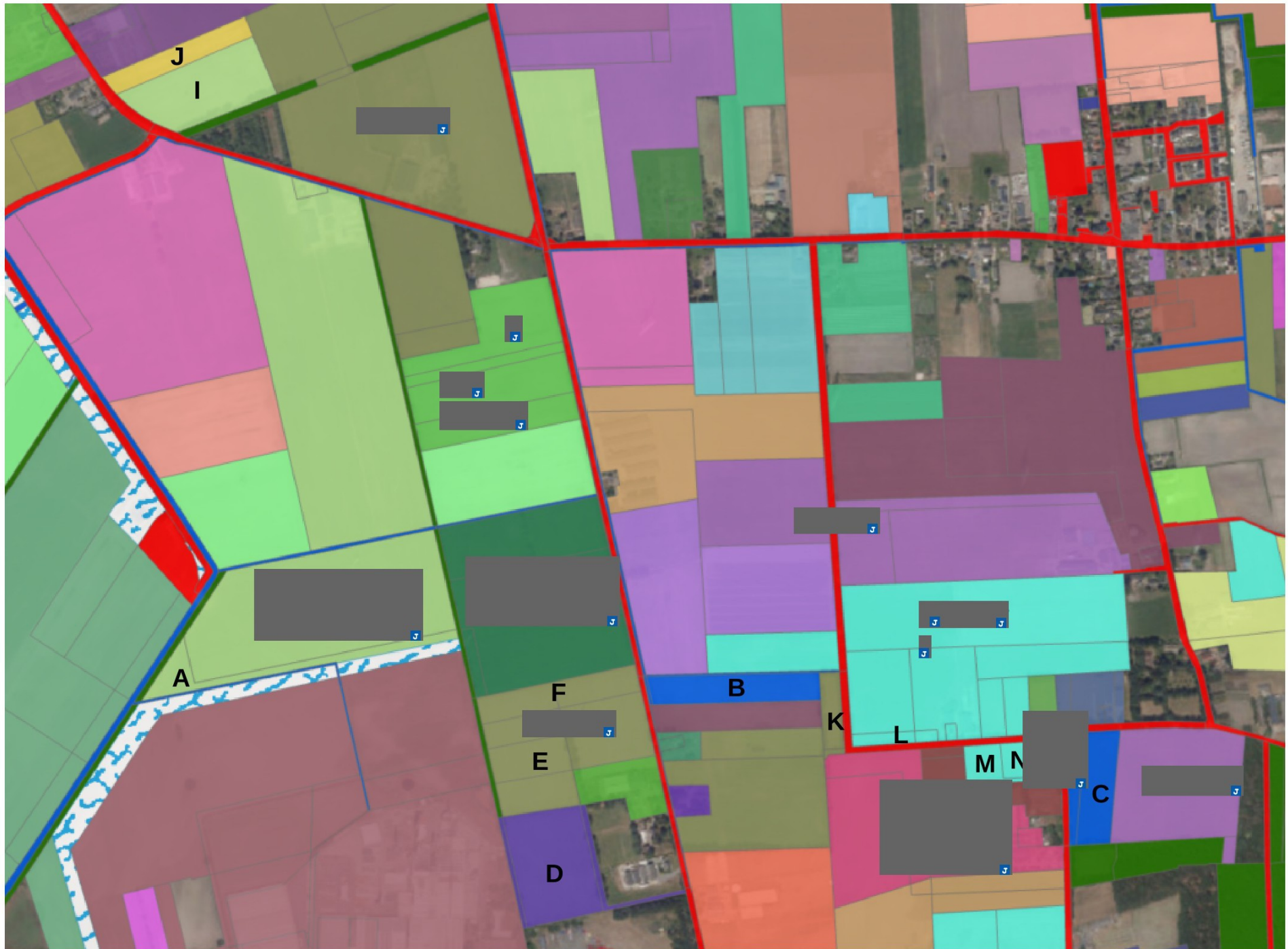
Om tot een 40 à 50 meter brede EVZ te komen over 2,5 km is ruim 11 ha grond nodig. De gronden die Waterschap Brabantse Delta eerder aankocht (zijnde 3,33 hectare) liggen slechts deels op de goede plek (B). Perceel C is te groot als EVZ en zal deels als ruilgrond gebruikt worden. Om tot voldoende breedte 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 van 3,3385 hectare is voor € 7,65 m2 getaxeerd maar kon niet worden aangekocht onder de € 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. Echter was dit de enige mogelijkheid om grond aan te kopen en ruiling op gang te brengen.

Er is sinds een jaar of twee een enorm hoge druk op de grondmarkt in heel Noord-Brabant en dat geldt zeker voor dit relatief kleine gebied waar veel zaken spelen en bij elkaar komen;

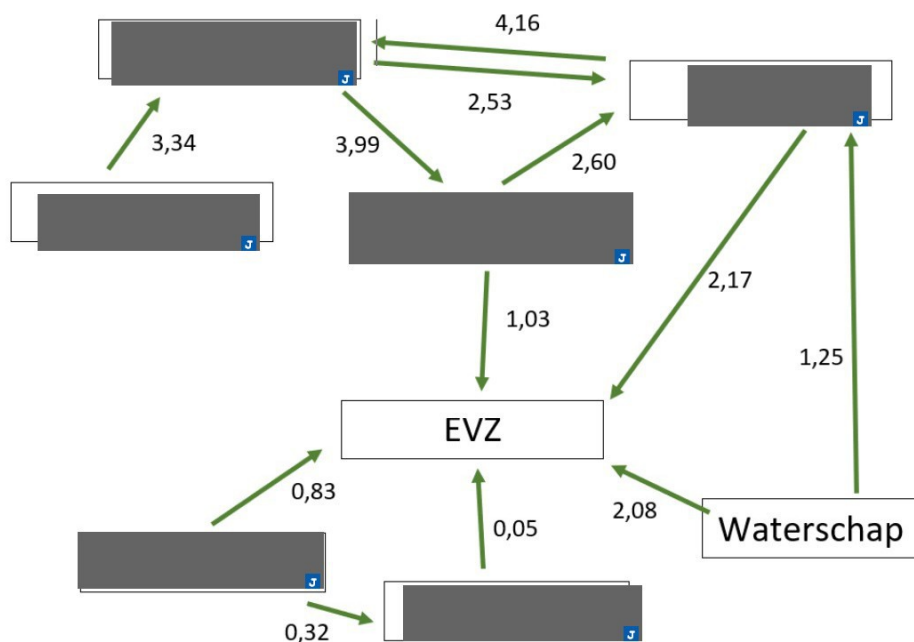
- In dit gebied zijn nog altijd her-investeerders actief vanuit bouwzones ten noorden van Tilburg en Dongen
- Een zandwinningsproject betaalt goed voor grond en dit geld komt vrij voor herinvestering in grond
- De rente was laag en beleggen is onzeker, waardoor grond meer in trek is
- Tevens loopt het goed in de glastuinbouw, akkerbouw, boomteelt en grove tuinbouw die in de zeer nabije regio volop aanwezig is, 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

De combinatie van bovenstaande punten maakt het lastig om als overheden grond aan te kopen voor maatschappelijke doelen.

Langs het zonnepark is weliswaar een deel van de EVZ gerealiseerd (golfjes) maar daar doorheen kan geen recreatief pad worden aangelegd. Dat zal alsnog op de aangrenzende grond bij [REDACTED] (lichtgroen) gerealiseerd moeten worden incl. een stapsteen om de verbinding naar het noorden (golfjes bestaande EVZ Onkelsloot) mogelijk te maken (perceel A).



Met de grondeigenaren [redacted] (donkergroen), [redacted] (paars) en de [redacted] (rood en donkerbruin oostzijde) zijn vele gesprekken geweest, maar bij hen bleken we 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 onderlinge ruilingen te bedenken met de kavel van [redacted], 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). De motivatie hier achter is dat hij 0,5 hectare als genoegdoening voor deelname wil ontvangen en 0,5 hectare vanwege de onrendabele delen in perceel D.



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. Het restant van het perceel [redacted] (F) vormt een mooie brede EVZ.

[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. Perceel C gebruikt [redacted] zelf (buiten de kavelruil om) om met perceel J uit te ruilen als de eigenaar van perceel J daar aan toe is. 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 in verband met zijn biologische bedrijfsvoering en perceel K landbouwkundig (en taxatiematig) niet erg geschikt is vanwege een houtwal rondom. Die houtwal is voor de EVZ wel een pré.

█ 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 █.

Met █ 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 Galgeneind 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 █ alleen percelen in voor de EVZ (L en M) plus N om uit te ruilen met █ zodat de EVZ aansluit op het Galgeneind.

Het resultaat is weergegeven op de tweede kaart. EVZ-perceel A is 1.02.60. De eigenaar heeft liefst een minimale breedte van het smalle gedeelte en een grote driehoekige stapsteen, maar wel met voldoende ecologisch en recreatief perspectief. EVZ-perceel F is 295 x 56 meter. EVZ-perceel B is 310 x 51 meter en K is 147 x 38 meter. EVZ-perceel L is 155 x 20 meter breed maar kan met de sloot, bermen en Bistarsteeg (zandweg) samen hopelijk toch voldoende ecologische impact hebben. Iets oostelijker hebben we dan ten zuiden van de Bistarsteeg een vierkante stapsteen M van 70 x 70 meter met een smalle verbinding van 10 meter breed naar het Galgeneind. Aan de oostkant van het Galgeneind wordt de EVZ dan afgerond met een stuk van gemiddeld 200 meter lang en gemiddeld 25 meter breed.

Hoe lang de EVZ wordt is lastig te meten omdat deze enigszins grillig is en voor een deel ook een aanvulling vormt op de EVZ langs het zonnepark. Om de ecologische kwaliteit te kunnen meten moeten we de EVZ langs het zonnepark meewegen. In dat geval is de totale oppervlakte 9.51.88 m² en de lengte ongeveer 2,5 km, zodat een gemiddelde breedte van 38 meter ontstaat. Op een klein stukje ontbrekende EVZ ligt een houtwal van Staatsbosbeheer. Er zal nog met Staatsbosbeheer gesproken moeten worden of het mogelijk is om een doorlopende recreatieve route te maken en om een benodigde doorsteek van de houtwal voor █ mogelijk te maken.

De motivatie in deze notitie laat zien dat door opstapelende wensen die uiteindelijk allemaal op de EVZ worden afgewikkeld per vierkante meter EVZ een 'dure' zone resulteert. Met name door de hectare groei van █ die noodzakelijk was om de ruiling op gang te krijgen en de zeer beperkte omvang van het totale project. Uitgaande van de groei in oppervlakte (nieuwe EVZ minus ingezette ruilgronden) kost een extra m² in dit project € 13,91. Dat is ruim boven het gemiddelde taxatieniveau (rondom 8 Euro), maar slechts een kwart boven het 'gevoelde' prijsniveau in het gebied van minimaal 10 Euro. Voor landbouwkundig goed bruikbare kavels zijn biedingen tot zelfs 11 Euro niet zeldzaam. Nominaal 'kost' het project 178.660 meer dan op basis van de taxaties rekenkundig verwacht werd. Dat is iets minder dan € 70,- per strekkende meter en ongeveer € 1,50 per vierkante meter uiteindelijk gerealiseerde EVZ.

Qua verdeling over de beide gemeenten ligt krap 1/3 deel van de lengte in Loon op Zand en ruim 2/3 van de lengte in Dongen. Qua oppervlakte ligt 36,5% in Loon op Zand en 63,5% in Dongen. Als je lengte en oppervlakte combineert is 1/3 Loon op Zand en 2/3 Dongen een goed afgeronde verdeling.

In de hierna volgende tabel wordt per deelnemer weergegeven hoeveel grond wordt ingebracht en toegedeeld, hoeveel die deelnemer dan groeit en wat hem dat kost nominaal en per vierkante meter. In deze tabel komt de genoemde € 13,91 per vierkante meter groei van de EVZ niet terug omdat de inbreng van het waterschap deels 'aan zichzelf' is waarbij de inbreng voor € 7,50 per m² plaatsvindt en de toedeling voor € 10,44 per

m2 gemiddeld. Dit is de meest redelijke manier van rekenen, omdat je dan het waterschap als normale inbrenger van grond ziet en de meerkosten gelijk verdeelt over de deelnemende projectpartners.

	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	3 33 20		-3 33 20	€ -249.900,00	€ 7,50
EVZ		6 15 29	6 15 29	€ 642.422,50	€ 10,44
	24 34 04	24 34 04		€ -	

Uitgaande van 2,5 km x 10 meter breedte voor het waterschap = 2,5 ha en het resterende voor 1/3 naar Loon op Zand en 2/3 naar Dongen, kom je dan voor de kosten van de 6,15 ha EVZ op de volgende verdeling:

Waterschap: € 261.024,28
Dongen: € 254.265,48
Loon op Zand: € 127.133,74

Na aftrek van de waarde van de ingebrachte grond betaalt het waterschap dus nog € 11.124,28 bij. Of een gedeelte van de EVZ op conto van [redacted] wordt gezet en hoeveel middelen daarmee opgehaald kunnen worden valt niet binnen de strekking van deze memo.

[redacted] Aan deze EVZ wordt al tientallen jaren gewerkt. Eerder is het ook niet gelukt om een sluitend tracé rond te krijgen. Alleen een combinatie van een terugtrekkende overheid en matige landbouwkundige omstandigheden zoals in 2004 leidt tot daling van grondprijzen. Hoewel momenteel de rente stijgt is er ook sprake van inflatie.

[redacted]
11 november 2022

