

Raadsvoorstel

Waalre, 23 oktober 2018

Vergaderdatum	: 4 december 2018
Voorstelnummer	: 2018-74
Zaaknummer	:
Portefeuillehouder	: Weth. A. Uijlenhoet
Naam opsteller	: F. Niessen
Naam voorstel	: Voorstel tot deelnemen kavelruil Dommeldal de Hogt.
Grondslag raadsbesluit	: Betreft inzetten gemeentelijke gronden bij kavelruil met een gezamenlijke waarde > €1.000.000,-

Voorgesteld besluit:

1. Als gemeente met grondeigendom deel te nemen in de kavelruil Dommeldal de Hogt (DDH);
2. In te stemmen met het herinvesteren van €400.000,- van de kavelruilopbrengst in een nieuwe grondvoorraad ten behoeve van maatschappelijke doelen;
3. In te stemmen met het herinvesteren van €90.000,- van de kavelruilopbrengst in het verdere proces van het project DDH;
4. In te stemmen met het investeren van €20.000,- uit de reserve landschappelijke kwaliteit (Ecl; 796.031) ten behoeve van de in de kavelruil gemaakte landschappelijke afspraken.

Onderwerp

Kavelruil Dommeldal de Hogt

Voorstel

1. Als gemeente met grondeigendom deel te nemen in de kavelruil Dommeldal de Hogt (DDH);
2. In te stemmen met het herinvesteren van €400.000,- van de kavelruilopbrengst in een nieuwe grondvoorraad ten behoeve van maatschappelijke doelen;
3. In te stemmen met het herinvesteren van €90.000,- van de kavelruilopbrengst in het verdere proces van het project DDH;
4. In te stemmen met het investeren van €20.000,- uit de reserve landschappelijke kwaliteit (Ecl; 796.031) ten behoeve van de in de kavelruil gemaakte landschappelijke afspraken.

Inleiding

Reeds lange tijd wordt er gewerkt aan een integrale kavelruil Dommeldal de Hogt ten behoeve van de realisatie bijbehorende doelen. Niet alleen moet de structuur voor de agrarische bedrijven worden verbeterd (afstandsverkorting, betere kavels), ook moeten gronden in het beekdal van de Dommel vrij worden geruild voor natuurontwikkeling. Voorliggend voorstel gaat over deze kavelruil.

Beoogd resultaat

Een mooie doelrealisatie van de kavelruil Dommeldal de Hogt. In dit geval een duidelijke versterking van de agrarische structuur voor de deelnemende bedrijven en het vrijruilen van zo'n 33 Ha aan grond welke is gelegen binnen het NatuurNetwerk en overige landschapselementen.

Argumenten

1.1 De kavelruil een mooi resultaat voor de deelnemende agrariërs is.

De kavelruil die nu voor ligt is een geheel vrijwillige kavelruil in het gebied rond Waalre Dorp. Van de 10 beroepsmatig actieve agrariërs rond de kern Waalre dorp hebben 7 agrariërs aangegeven te willen deelnemen aan de kavelruil (2 agrariërs geven aan met een kavelruil weinig vooruitgang te kunnen boeken in landbouwkundige structuur, de andere agrariër heeft buiten de kavelruil om met derden percelen geruild om zijn landbouwkundige structuur te verbeteren). Het zijn de deelnemende agrariërs zelf geweest die onder begeleiding van een door de kavelruil beschikbaar gestelde 'vertrouwenspersoon landbouw' het inbreng en toedelingsplaatje van de kavelruil hebben opgesteld. Dit heeft ertoe geleid dat voor alle deelnemende agrariërs de landbouwkundige structuur wordt verbeterd. Betreffende deelnemers gaan er niet zozeer in oppervlakte op vooruit, maar de vele veldkavels die ze hebben (vaak ook gelegen buiten de gemeentegrens in Eindhoven en Riethoven) komen met de kavelruil dicht bij het bedrijf te liggen, waar mogelijk grenzend aan het huiskavel. Dit betekent een aanzienlijke afstandsverkorting voor de bedrijven waardoor de agrariër in de toekomst meer werk in minder tijd kan verzetten tegen minder kosten. Ook is agrariërs die het

betrof de mogelijkheid geboden om langlopende (reguliere) pacht om te zetten in eigendom. Daarnaast zit een structuurverbetering met name in een toename van de kwaliteit van de percelen. Dit blijkt ook uit de taxaties van de percelen. De percelen die de agrariërs inbrengen zijn veelal lager getaxeerd dan de hoger gelegen gronden waar ze op worden toebedeeld. Vrijwel alle agrariërs moeten dan ook bijbetalen in de kavelruil. Zie ook bijlage 2a en 2b voor de verkavelingssituatie van de deelnemende agrariërs voor en na de kavelruil.

1.2 De gemeente na afloop van de kavelruil geen langlopende (reguliere) pacht meer heeft.

De gemeente geeft grond uit in pacht. Overwegend kortlopende pacht, maar ook een enkel langlopende (regulier) pachtcontract. Reguliere pacht is een bijzondere vorm van pacht waarbij de pachter een grote bescherming geniet en de verpachter (in dit geval de gemeente) weinig vrijheden heeft. De bescherming is zo groot dat het gelijk wordt gesteld aan eigendom voor de agrariër. In het proces van de kavelruil heeft de gemeente de agrariërs die dit betrof de mogelijkheid geboden de reguliere pacht af te kopen en om te zetten in eigendom. Hier is gebruik van gemaakt. Daarmee heeft de gemeente weer volledige flexibiliteit over al haar eigendommen. Door de taxateurs is deze pachtdruk bij de inbreng van de gronden uitgedrukt in geld.

1.3 De kavelruil een mooi resultaat is voor de realisatie van het NatuurNetwerk Brabant.

Met deze vrijwillige kavelruil worden zo'n 33 Ha aan gronden binnen het NatuurNetwerk Brabant (voormalige ecologische hoofdstructuur) in Dommeldal de Hogt vrij geruild. Daar kan in 2019 en 2020 worden overgegaan tot realisatie van de natuur. Dit betekent een enorme boost voor het landschap, de flora en fauna en biodiversiteit in zijn algemeenheid. Zie ook bijlage 3 voor een kaartoverzicht van de locaties waar in 2019 en 2020 natuur kan worden gerealiseerd. De natuur wordt overwegend toebedeeld aan Natuurmonumenten welke zorg zal dragen voor inrichting en beheer. In Eindhoven blijft Brabant Water eigenaar van de gronden welke zal zorgdragen voor inrichting en beheer.

2.1 Een grondpositie belangrijk is voor de realisatie van de verdere ambitie

Met deze kavelruil worden zo'n 33 Ha aan gronden binnen het NatuurNetwerk vrij geruild (zie bijlage 3). Daar kan in 2019 en 2020 worden overgegaan tot realisatie van de natuur. Echter, de 33 Ha zijn slechts een deel van de totale natuuropgave van circa 90 Ha NatuurNetwerk Brabant (voormalige ecologische hoofdstructuur, zie bijlage 4 voor een overzicht van de totale NNB opgave) binnen Dommeldal de Hogt. Om deze restopgave te realiseren is grond nodig. Immers, deze gronden zijn nu in handen van agrariërs en zal moeten worden vrij geruild. Omdat de gemeente na de kavelruil nog nauwelijks een grondpositie heeft in het gebied wordt voorgesteld om een deel van de netto opbrengst (€400.000,-) te gebruiken voor grondaankopen en de komende jaren dus actief de grondmarkt op te gaan. Op deze manier wordt er een grondvoorraad opgebouwd met gronden die in eigendom zijn van de gemeente en in de toekomst als ruilmiddel (een mogelijke 2^e of 3^e kavelruil) kunnen worden gebruikt.

2.2 Een grondpositie ook voor andere opgaven belangrijk is.

Door een deel van de netto opbrengst (€400.000,00) te herinvesteren in grond wordt niet alleen een grondvoorraad opgebouwd maar komt het ook nog eens van pas voor overige opgaven, denk aan maatschappelijke doelen zoals de energietransitie (bijv. zonneweides) of klimaatadaptatie. Daarnaast levert het in veel gevallen een onderhandelingspositie op bij de realisatie van de verdere ambitie. Ook is landbouwgrond een goede investering omdat het zijn waarde behoudt.

3.1 Er procesmiddelen nodig zijn om subsidiebronnen uit te nutten en nieuwe aan te vragen

Het project Dommeldal de Hogt is veel breder dan alleen de kavelruil en het verbeteren van de agrarische structuur en realisatie van het NatuurNetwrek Brabant. Weliswaar beschikt de gebiedsontwikkeling over diverse subsidies (GOB subsidie, N69 subsidie, Brainport subsidie), maar deze staan besteding aan het proces (inhuur specifieke expertise en ondersteuning ambtelijke capaciteit) niet toe. M.a.w. om alle subsidiebronnen uit te nutten en gebruik te maken van nieuwe nog aan te vragen subsidies zijn middelen nodig. Middelen om capaciteit in te huren. Voorgesteld wordt om een deel van de netto opbrengst van de kavelruil (€90.000,-) de komende jaren hierin te investeren.

3.2 De gebiedsontwikkeling uit te breiden is met andere thema's

De ambitie in het buitengebied gaat ook over klimaatadaptatie, verbeteren van de recreatieve structuur, zoektocht naar nieuwe economische dragers, overgang stad-platteland, energietransitie, smart mobility enz... Deze zijn te vervlechten met de gebiedsopgave Dommeldal de Hogt. Echter daar is wel capaciteit voor nodig. Voorgesteld wordt om een deel van de netto opbrengst van de kavelruil (€90.000,-) de komende jaren hierin te investeren.

4.1 De kavelruil een impuls voor het landschap betekent

In de kavelruil krijgt de gemeente bermen/smalle stroken grond naast de Dreefstraat en Loonermolenweg toebedeeld (zie pag 12 in bijlage 5 voor een overzicht van de gronden die gemeente inzet en terugkoopt). Doel is deze in te richten met blijvende bloemrijke strook welke een bijdrage levert aan de biodiversiteit en recreatieve doelen. Ook is er een inrichtingsplan opgesteld voor 1 specifiek bedrijf (Mosbroekseweg 4, zie pag 16 in bijlage 5) in verband met de wens van dit bedrijf om een extra stukje grond in de kavelruil af te nemen. Afgesproken is dat de gemeente een financiële bijdrage levert in dit landschapsplan, met name daar waar het eigendom van de gemeente betreft. Voorgesteld wordt de reserve landschappelijke kwaliteit hiervoor in te zetten die onder andere hiervoor is bestemd.

Kanttekeningen

1.1 Er na de kavelruil minder pachtgronden beschikbaar zijn

Voor zowel de deelnemende agrariërs en de niet deelnemende agrariërs geldt dat de gemeente op dit moment aan hen grond verpacht. Grond welke de gemeente bij de kavelruil gaat inzetten (zie pag 12 in bijlage 5 voor een overzicht van de gronden die gemeente inzet en terugkoopt). Die gronden zijn dan ook niet meer beschikbaar om te verpachten. De gemeente heeft deze gronden echter in eigendom voor doelrealisatie en niet om ze maar onbeperkt te verpachten. Daarnaast houdt de gemeente ook na de kavelruil weliswaar een beperkte grondpositie die zij kan verpachten. Na toepassing van het pachtbeleid zal moeten blijken welke agrariërs welke resterende stukken grond van de gemeente zullen pachten.

2.1 Deze natuur niet alleen binnen de gemeente Waalre wordt gerealiseerd

Met het doorgaan van de kavelruil kan zo'n 33 Ha nieuwe natuur worden gerealiseerd. Deze natuur ligt echter niet alleen binnen Waalre, maar ook op grondgebied van Eindhoven en Veldhoven. Neemt niet weg dat de natuur wel wordt gerealiseerd binnen het integrale gebiedsproces Dommeldal de Hogt en een kavelruil al snel gemeentegrens overstijgend is.

Kosten en dekking

Wat betekent de kavelruil voor Waalre als grondeigenaar?

In de kavelruil brengt de gemeente grond in (22,1 Ha ter waarde van €1.440.670,95) en krijgt de gemeente grond toebedeeld (3,2 Ha ter waarde van €235.333,00). Dit levert de gemeente Waalre bruto €1.205.337,95 op (zie ook pagina 13 van bijlage 5). *NB; het daadwerkelijk bedrag kan enkele duizenden euro's hoger of lager uitvallen na daadwerkelijke inmeten door het kadaster. Dat moet nog plaatsvinden.*

Op één van de door de gemeente ingebrachte percelen zit nog een boekwaarde van €224.851,00. De overige percelen hebben geen boekwaarde. Dit maakt dat gemeente met deze kavelruil een **netto opbrengst** bewerkstelligd van **€980.486,95**.

Voorgesteld wordt om ca 50% van de netto opbrengst, lees €490.000 te herinvesteren in het project Dommeldal de Hogt in de vorm van een voorbereidingskrediet. €400.000,- voor het aankopen van gronden in het gebied (zie argumenten 2.1 en 2.2) en €90.000,- voor het proces van het verdere verloop van de gebiedsontwikkeling (zie argumenten 3.1 en 3.2). De overige middelen komen ten gunste aan de algemene reserves.

Neveneffecten bij het doorgaan van de kavelruil

- Beheerskosten bloemrijke akkerranden nemen toe

Daar waar de gemeente gronden inbrengt in de kavelruil en deze zijn gelegen langs wegen en paden is er in de kavelruil voor gekozen tevens in te zetten op landschappelijke doelen en hier een 3m of 6m brede berm in eigendom te houden of een wandelpad te creëren. Deze stroken grond moeten bloemrijke bermen worden. Aanlegkosten hiervan worden geschat op circa €20.000,- (bron afdeling Openbare Ruimte) en kan gedekt worden uit de reserve landschappelijk kwaliteit welke voor dit

soort doeleinden is bestemd. Behalve aanlegkosten zullen er ook extra beheer kosten zijn. Deze worden geschat op €3.800,- per jaar. Deze kosten zullen ten lasten komen van het beheerbudget openbare ruimte. De reserve landschappelijke kwaliteit is namelijk niet voor beheerkosten inzetbaar (in deze reserve stallen we de afdrachten uit diverse RO projecten, achteraf zullen we daar als gemeente verantwoording naar de provincie over moeten afleggen. Deze middelen inzetten voor beheer is niet toegestaan). Voorgesteld wordt €20.000,- van de reserve landschappelijke kwaliteit (Ecl; 796.031) in te zetten voor de realisatie van landschappelijke doelen.

- Verminderde pachtopbrengsten

Met de kavelruil gaat de gemeente terug in oppervlakte in het buitengebied. Dit houdt in dat er ook minder gronden verpacht kunnen worden en dus ook minder pachtopbrengsten behaald zullen worden. Deze vermindering is reeds aangekondigd in Paragraaf G van de begroting 2019. Hierin is omschreven dat er na de kavelruil nog ca. 15 Ha agrarische grond in eigendom overblijft welke de gemeente kan verpachten. Per saldo blijft er voor 2019 een geschatte pachtopbrengst van €12.500,- over.

Kosten doorlopen kavelruil

Bij het doorlopen van een kavelruil worden kosten gemaakt, notariskosten, kadasterkosten, grondonderzoek, GIS ondersteuning ZLTO, vertrouwenspersoon landbouw, enz..). De totale kosten worden geschat op €100.000,- (Met deze kosten wordt iets anders bedoeld dan de in 3.1 en 3.2 genoemde kosten). Aan de voorkant hebben we als gemeente afspraken gemaakt over de verdeling van de kavelruil kosten. De kosten worden dan ook gedragen door Waalre, Eindhoven, Brabant Water, Provincie en GOB. De agrariërs doen geen financiële bijdrage in de kosten voor dit proces. Verwachte kosten voor Waalre zijn circa €25.000,- welke betaald kunnen worden uit de Rijkssubsidie Brainport Avenue (Ecl. 781.008). Momenteel wordt nog gewerkt aan een aanvraag kavelruilsubsidie waardoor de gemeentelijke bijdrage en die van haar partners mogelijk nog iets naar beneden kan.

Vervolgprocedure en planning

Het bij de kavelruil te doorlopen traject ziet er op hoofdlijnen als volgt uit. Zie ook bijgevoegde gedetailleerde planning in bijlage 6.

Mijlpaal	Door wie	Uitgevoerd	Opmerkingen
Ondertekenen intentieovereenkomst	Afgerond		
Ondertekenen deelnameverklaring	Afgerond		Ontbindende voorwaarde gemeente 'onder voorbehoud van goedkeuring gemeenteraad'. Ontbindende voorwaarde agrariërs 'onder voorbehoud van financiering' en 'grondvervuiling'.

Ondertekenen kavelruilovereenkomst	Gemeenteraad	Nee	Dan zijn er geen ontbindende voorwaarden meer en is de kavelruil definitief.
Passering akte	Notaris	Nee	Voorzien in Febr. 2019

Risico's

Het proces van de kavelruil is een soort van trechter welke steeds minder vrijblijvend wordt. De fase die nu voorligt betreft die van de kavelruilovereenkomst. Alle deelnemende agrariërs, Natuurmonumenten en de Gemeente hebben deze inmiddels ondertekend. Door de notaris worden deze op dit moment gebundeld tot 1 kavelruilovereenkomst. In de tussentijd hebben agrariërs de tijd om bodemonderzoek te doen naar de percelen die ze kopen en om de middelen bij de bank te regelen. Dat zijn dan ook voor hen de ontbindende voorwaarden op dit moment. Voor de gemeente is de ontbindende voorwaarde instemming van u als gemeenteraad. Immers het is een bevoegdheid van uw raad.

Communicatie

De deelnemende agrariërs, Natuurmonumenten en de gemeente Waalre hebben ieder onder voorwaarden reeds hun akkoord gegeven op oppervlakteplaatje inbreng en toedeling, de financiële consequenties en alle bijbehorende nadere voorwaarden. Na een akkoord van de gemeenteraad is de kavelruil definitief en zal de volgende fase van het proces worden ingegaan, namelijk ondertekening van de kavelruilovereenkomst. Hier zal een feestelijk momentje van worden gemaakt waar ook de media bij wordt uitgenodigd. Op dat moment zijn er geen ontbindende voorwaarden meer.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

Bijlage 1a; Verkavelingssituatie deelnemende agrariërs voor de kavelruil;
 Bijlage 1b; Verkavelingssituatie deelnemende agrariërs na de kavelruil;
 Bijlage 2; Locaties gronden waar na kavelruil natuur wordt gerealiseerd;
 Bijlage 3; Totale opgave NNB realisatie in DDH;
 Bijlage 4; Deelnameverklaring Waalre;
 Bijlage 5; Planning kavelruil.

Bijlagen ter informatie

Niet van toepassing.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,


 drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,


 drs. J.W. Brenninkmeijer