

Zaaknr. 548389
Kenmerk 899543

AANKOOP CULTUURGROND EN AGRARISCHE BOUWBLOK INCLUSIEF AGRARISCHE OPSTALLEN I.H.K.V. PROJECT MARKDAL-NOORD

Behandelend ambtenaar: S. Schopenhouer

Ambtelijk opdrachtgever: R. Wolbrink

Programmadirecteur: L. Nooteboom

Portefeuillehouder: A.J.D. Hagenaars / K. van den Berg

Ambtenaar aanwezig bij Programmadirectie, Managementteam of Programma-overleg: Nee

Doel van de notitie: Besluitvorming door het algemeen bestuur over de aankoop van percelen met een agrarisch bouwblok ten behoeve van de realisatie van het project Markdal-Noord.

Samenvatting: In het kader van project Markdal-Noord zijn gronden nodig voor het realiseren van KRW-doelen (beekherstel) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De benodigde gronden zijn niet in eigendom van het waterschap en dienen verworven te worden om de beoogde projectdoelen te kunnen verwezenlijken. Op een deel van de grond is een agrarische bouwblok aanwezig. Na onderhandeling is overeenstemming bereikt met de betreffende grondeigenaar over de aankoopsom/schadeloosstelling ter verkrijging van de gronden en het agrarisch bouwblok. Dit agrarisch bouwblok zal worden geamoveerd (gesloopt).

Advies: Het algemeen bestuur stemt in met de aankoop van agrarische grond met een totale oppervlakte van 25.62.87 ha, met de aankoop van agrarische grond met een totale oppervlakte van 4.53.91 ha waarop een bouwblok inclusief agrarische opstallen van 2.30.00 ha is gelegen en met de bijbetaling van het bedrag uit de staat van toedeling uitgewerkt in de financiële paragraaf en het besluit als bijlage van deze adviesnota.

Toets juridische zaken: 9 mei 2025

Toets Financiën: 28 april + 6 mei 2025

Bijlage 1 902084 Financiële dekking + overzichtstekening

Bijlage 2 900652 Besluit grondaankoop

AGENDEREN VOOR:

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| • Programma overleg watersystemen | 1 mei 2025 |
| • Portefeuillehouders overleg | 7 mei 2025 |
| • Dagelijks bestuur | 20 mei 2025 |



- Commissie Water & Ruimte en Gezond Water
- Algemeen Bestuur

4 juni 2025
25 juni 2025

AANLEIDING/CONTEXT

Het beekdal van de Mark is aangewezen als een Natte Natuurparel binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland, vastgelegd in het Natuurbeheerplan 2024 en het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het waterschap is verantwoordelijk voor uitvoering van de watermaatregelen. Zowel het beekherstel als ook het hydrologisch herstel van de natte natuurparel zijn onderdelen van de opgave “Kader Richtlijn Water” (KRW) die in 2027 gerealiseerd moet zijn. Daarom wordt op basis van de huidige planning, uiterlijk eind 2027 vier kilometer beekherstel uitgevoerd en de hydrologie van de natte natuurparel hersteld.

In het voorlopig ontwerp (VO) is een meander met moeraszone ingetekend op diverse percelen cultuurgrond van een agrariër die tevens met huiskavel, agrarisch bouwblok inclusief agrarisch opstallen, is gelegen in het beekdal van de Bovenmark. Het betreft een grondgebonden bedrijf met een ruime vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming en een “Beter Leven” keurmerk. Vanuit de locatie is nu beweiding mogelijk en noodzakelijk. Voor een bedrijf van een dergelijke omvang is een huiskavel om te beweiden essentieel en blijft er, na uitvoering van de KRW maatregelen, onvoldoende huiskavel over om het bedrijf op deze locatie met deze omvang voort te zetten. Daarnaast zullen de grondwaterstanden verhogen en is vernatting na uitvoering van de maatregelen voorzienbaar. Dit zal schade, met de bijbehorende procedures, met zich meebrengen, zoals aanpassingskosten, waardevermindering van het overblijvende deel van het bedrijf.

Door de verwerving van het gehele bedrijf op die locatie is sprake van een duurzame en integrale oplossing voor alle partijen. Behoudens het volledig kunnen uitvoeren van de noodzakelijke KRW-maatregelen is het ook van uit landschappelijk oogpunt wenselijk om op deze locatie de gebouwen te amoveren. Bovendien wordt met deze oplossing een significante stikstofbelasting op het naastgelegen Ulvenhoutse bos (Natura-2000) weggenomen.

Het waterschap heeft na onderhandelingen op ambtelijk niveau overeenstemming bereikt over de aankoop van diverse percelen grond die benodigd zijn voor het realiseren van de projectdoelen.

De totale deal is als volgt opgebouwd. Het waterschap koopt 25.62.87 ha grond aan van de provincie tegen marktwaarde, punt 1. Deze grond wordt verkocht aan de agrarisch ondernemer tegen marktwaarde. De agrarisch ondernemer brengt prioritaire gronden benodigd voor uitvoering van de KRW maatregelen in. Dit betreft agrarische grond en een agrarisch bouwblok inclusief agrarische opstallen uitgewerkt onder punt 2.

De hoogte van de aankoopsom/schadeloosstelling ligt boven de grens van het mandaat van het dagelijks bestuur. Derhalve wordt de aankoop, ter goedkeuring voorgelegd aan het algemeen bestuur.

1. Aankoop agrarische grond

Het waterschap koopt 25.62.87 ha agrarische grond van provincie Noord-Brabant tegen marktwaarde. Deze grond wordt verkocht aan de agrarisch ondernemer. Als tegenprestatie levert de agrarisch ondernemer de prioritaire grond benodigd voor het realiseren van de KRW maatregelen, uitgewerkt in de staat van toedeling, bijgevoegd in de financiële paragraaf en beschreven onder punt 2.



2. Staat van toedeling

In de staat van toedeling is de getaxeerde waarde van de inbreng (verkoop) van de ondernemer weergegeven wat resulteert in de onderstaande toedeling (koop) van het waterschap:

- Aankoop van circa 7.86.68 ha grond voor het realiseren van KRW maatregelen op basis van volledige schadeloosstelling, met dekking vanuit subsidie door het Groen Ontwikkelfonds Brabant (GOB)
- Afwaardering van circa 8.63.11 ha grond tegen marktwaarde die in eigendom blijft van de verkopende partij en waarop een kwalitatieve verplichting wordt gevestigd voor het waarborgen en instandhouding van de natuur met volledige dekking vanuit subsidie door het Groen Ontwikkelfonds Brabant (GOB).
- Ontbinding van een reguliere pachtovereenkomst op circa 12.00.00 ha agrarische grond met volledige dekking van de kosten door Brabants Landschap.
- Aankoop van een agrarisch perceel ter grote van 4.53.91 ha waarop een bouwblok gevestigd is van 2.30.00 ha inclusief agrarische opstallen obv volledige schadeloosstelling, gelegen, in het beekdal van de Bovenmark;
 - De agrarische opstallen worden geamoveerd;
 - De vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming die rusten op de opstallen voor circa 600 stuks vee wordt ingetrokken;
 - Op de grond wordt een kwalitatieve verplichting gevestigd voor het waarborgen en instandhouding van de natuur;
 - Op de grond rust een terugkoopverplichting, de verkoper koopt 4.53.91ha grond terug als natuurgrond;
 - De kosten van de aankoop, afwaardering en sloop van de agrarische opstallen zijn gedekt vanuit een SPUK subsidie (versnellingsfiche stikstof).
 - De kosten voor verdere afwaardering naar natuurgrond (NNN) worden vergoed vanuit de NNN-compensatieregeling van provincie Noord-Brabant.

BEOOGD EFFECT

Het boogde effect is het beschikbaar krijgen van grond ter realisatie van het project Markdal-Noord. Dit project heeft als hoofddoel het verbeteren van de ecologische waterkwaliteit en de biodiversiteit in het beekdal van de Bovenmark. Dit willen we onder andere bereiken door het aanleggen van meanders langs de hoofdwaterloop. Daarnaast wordt met deze aankoop de waterkwaliteit en biodiversiteit in het beekdal van de Bovenmark duurzaam gewaarborgd.

Hiermee wordt voldaan aan de verplichtingen uit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW).

ARGUMENTEN

- Beschikbaar krijgen van grond voor KRW en NNN in het Markdal kent een lange historie onder verschillende verwervingsregimes (vrijwillig en onteigening).
- Besluit AB WS om voor KRW onteigening (VSS) in te zetten heeft gezorgd voor een doorbraak.
- Aankoop van de grond is noodzakelijk om het voorziene ontwerp te kunnen realiseren. De grond is direct nodig voor de aanleg van de meander of ligt in de invloedssfeer van de meander (meanderzone).



- Afwaardering van agrarische grond naar natuur is noodzakelijk om het VO te kunnen realiseren. De grond is gelegen binnen de NNN en zal worden ingericht conform de natuurambitie.
- Aankoop van de grond onder het agrarische bouwblok is noodzakelijk om het VO te kunnen realiseren. De grond is gelegen binnen de NNN en zal worden ingericht conform de natuurambitie.
- Aankoop en amoveren van het agrarische bouwblok is noodzakelijk om de KRW doelen te realiseren, te waarborgen en instand te houden.
- Met deze aankoop kunnen projectdoelen worden gerealiseerd waarmee een bijdrage wordt geleverd aan KRW-doelen.
- Amoveren agrarisch bouwblok zorgt voor aanzienlijke vermindering van stikstofdepositie op het Ulvenhoutse bos.
- Effectueren totale aankoop zorgt voor een duurzame landschappelijke waarde met waarborging van het herstel van de Natte Natuurparel.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

- De gronden en het bouwblok inclusief agrarische opstallen worden aangekocht tegen een volledige schadeloosstelling in de zin van afdeling 15.3 van de Omgevingswet ter voorkoming van Onteigening. Met deze aankoop kan minnelijke overeenstemming worden bereikt. Indien geen minnelijke overeenstemming wordt bereikt, dient mogelijke een onteigeningsprocedure te worden gestart.
- De grond wordt verworven op basis van de begrenzing van de NNN en het voorlopig ontwerp (VO). Naar verwachting zijn er geen grote wijzigingen voorzien in het definitief ontwerp (DO).
- De hoogte van schadeloosstelling is getaxeerd door een onafhankelijk NRV-taxateur. Deze taxatie onderbouwd de overeengekomen volledige schadeloosstelling.

FINANCIËLE DEKKING

Zie vertrouwelijke bijlage.

UITVOERING

Bij instemming van het algemeen bestuur op de aankoop is het voornemen om het eigendom van de gronden, zo spoedig mogelijk, uiterlijk 1 november 2025 over te dragen aan het waterschap. De planning voor de inrichting van de gronden binnen de NNN is gericht op realisatie in 2027.

COMMUNICATIE

Na instemming door het algemeen bestuur wordt de aankoop van de gronden en het amoveren van het agrarisch bouwblok in het beekdal, actief gecommuniceerd, in ieder geval met de projectpartners. Met deze communicatie willen we laten weten dat het eerdere principebesluit van het algemeen bestuur, voor volledige schadeloosstelling voor KRW-opgaven kan helpen bij het beschikbaar krijgen van gronden.

RELATIE MET BELEIDSVELDEN

Winnend Samenwerken in Brabant

nvt



Bijdrage aan doelen voor Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Met deze aankoop komen de doelen van het project dichterbij en wordt de instandhouding van de KRW opgave in de Bovenmark en het Markdal duurzaam gewaarborgd.