

Aan de gemeenteraad

**Uw brief van**

**Uw kenmerk**

**Afdeling/Ambtenaar**  
Ruimtelijke Ontwikkeling /  
Dhr. F. Niessen

**Onderwerp**

Deelname Waalre aan  
ruilverkaveling

**Ons kenmerk**

**Datum**

11-04-2016

**VERZONDEN 14 APR. 2016**

Geachte raad,

Al geruime tijd werkt de gemeente samen met haar partners aan de gebiedsontwikkelingen Dommeldal de Hocht (DDH) en de N69 (zowel nieuwe tracé als gebiedsimpuls). In het verleden bent u hierover vaker geïnformeerd. Gestelde doelen zijn; Landbouwkundige structuurverbetering, realisatie van het Natuur Netwerk Brabant (NNB, is gelijk aan voormalige Ecologische Hoofdstructuur), Natuurcompensatie diverse RO projecten, verbeteren van de recreatieve structuur en specifiek voor het nieuwe tracé N69 het verwerven van de gronden onder dit tracé.

Om de gestelde doelen te bereiken is grond benodigd. Deels zal deze moeten worden aangekocht, deels is deze reeds beschikbaar en kan door grond te ruilen reeds de nodige doelen worden bereikt. Deze raadsinformatiebrief gaat over een beoogde kavelruil op grondgebied van de gemeente Waalre, Bergeijk en Veldhoven. Het behalen van de gestelde ambitie en daarmee alle doelen in het plan is een meerjarenplan (t/m 2025). Hiervoor zullen meerdere ruilverkavelingen benodigd zijn.

Analyses hebben laten zien dat het zelfstandig opzetten van een kavelruil voor DDH dan wel de gebiedsimpuls N69 weliswaar mogelijkheden biedt voor realisatie van de gestelde doelen maar dat deze afzonderlijk nooit zo groot kan zijn als dat het een gecombineerde kavelruil tussen beide projecten zal worden. Dit komt doordat het potentiële ruilgebied groter is en er daardoor meer ruilcombinaties te maken zijn. Hier komt bij dat grond die nu een bepaalde plaats ligt maar één keer kan worden ingezet, ofwel binnen DDH ofwel binnen de gebiedsimpuls. Het maken van keuzes hierin is niet gewenst aangezien dit altijd gevolgen zal hebben voor het ander project. Het verder gaan met een ruilverkaveling waarin beide projecten worden gecombineerd heeft dan ook onze voorkeur.

De komende maanden willen wij deze ruilverkaveling verder gaan uitwerken en diverse grondeigenaren (voornamelijk agrariërs) benaderen of zij bereid zijn deel te nemen met gronden op de plekken waar de gebiedsontwikkeling doelen heeft. Dit zal gebeuren in de vorm van één op één gesprekken. Het meedoen aan de grondruil is geheel vrijwillig. Indien een grondeigenaar niet mee wenst te doen omdat hij of zij vindt dat ze er onvoldoende op vooruit gaan dan hoeft dit ook niet. Op dat moment zal bekeken worden welke nieuwe ruilvoorstellen er gemaakt kunnen worden en of er nog steeds net zo veel doelen gerealiseerd kunnen worden. Uit al deze gesprekken zal moeten blijken hoeveel doelen er ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Gronden zullen uitsluitend geruild worden op basis van werkelijke waarde. Dit betekent dat ieder perceel dat mee gaat doen in de kavelruil apart getaxeerd gaat worden. Behalve ruilen met gronden kunnen er dus financiële verrekeningen plaatsvinden.

Duidelijk is dat voor het behalen van de doelen de inbreng van de gronden van de gemeente Waalre cruciaal is. Deze is zo cruciaal omdat deze op de posities is gelegen die voor 'derden' interessant kunnen zijn. De gronden van 'derden' zijn weer interessant voor het project omdat juist op die gronden doelrealisatie is beoogd. Het niet inbrengen van de gronden van de gemeente Waalre beperkt het aantal ruilmogelijkheden aanzienlijk. Wij stellen voor alleen deel te nemen met gronden die Waalre in eigendom heeft waar geen andere doelen zoals woningbouw of natuurcompensatie op liggen.

Wat betekent deelname voor de grondposities van de gemeente? Zoals er nu over wordt gedacht gaat de gemeente er qua grondeigendom (oppervlakte) niet op achteruit en zal het areaal ongeveer hetzelfde blijven. Wel zal het gemeentelijk areaal op andere locaties komen te liggen. Ook zal dit betekenen dat de gemeente op de percelen die zij inbrengt de pachtcontracten dient te beëindigen. Het betreft hier uitsluitend kortlopende pacht en veelal éénjarige pacht. De gronden die gemeente opnieuw in eigendom krijgt kunnen weer worden uitgegeven in pacht. Dit zal waarschijnlijk langlopende pacht zijn die Waalrese agrariërs op dit moment bij derden hebben lopen buiten de gemeentegrens. Hier kan men niet zondermeer vanaf en het is doel van het project om ook deze gronden naar Waalre toe te ruilen in het kader van landbouwkundige structuurverbetering. Het ligt voor de hand dat het Waalre is die deze contracten overneemt van collega overheden, uiteraard tegen een vergoeding van de waardedaling van deze gronden.

Wat betekent de ruilverkaveling voor de agrariërs? Voor die agrariërs die wensen deel te nemen aan de ruilverkaveling is de verwachting dat zij hun positie versterken. Inbrengen van eigendom betekent ook dat zij nieuw eigendom toebedeeld krijgen. De positie wordt dan vooral versterkt omdat zij meer kavels/gronden dicht bij het bedrijf krijgen. De afstanden naar de percelen zullen dan ook korter worden en dit zal de bedrijfsvoering ten goede komen. Er zijn nogal wat Waalrese agrariërs die gronden hebben buiten de gemeentegrens en agrariërs buiten Waalre die gronden hebben binnen Waalre. Getracht wordt deze naar de 'eigen' gemeente te ruilen.

Per saldo zal de totale hoeveelheid agrarische grond in het kavelruilgebied wel afnemen. Dat is ook logisch aangezien de doelen die met het ambitieplan worden geambieerd op dit moment allemaal agrarische gronden zijn. Het betreft hier met name de vanuit het Rijk en Provincie beoogde Natuur Netwerk. Voor Waalre betreft dit Rijks NN welke van nationaal belang is.

Wat de kavelruil precies voor iedere partij zal betekenen en hoeveel doelen er gerealiseerd zullen worden kan pas worden gezegd nadat de gesprekken met grondeigenaren zijn gevoerd. Wij zullen u uiteraard over het verdere vervolg blijven informeren.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,

drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,

drs. J.W. Brenninkmeijer