Behandelend ambtenaar: S. Vester
Beleidsveldbeheerder: A. Meuleman
Portefeuillehouder: H. Hieltjes en H. Verroen
Ambtenaar aanwezig bij het DT: Ja

Zaaknr. : 17.ZK04952/17.B0212
Kenmerk : 17IT024881
Barcode :

Anticiperende grondaankopen ten behoeve van 3 projecten

Doel van de notitie: Besluitvorming door het algemene bestuur over anticiperende grondaankopen van de volgende percelen kadastraal bekend:
- gemeente Steenbergen, sectie Z, nummer 609
- gemeente Prinsenbeek, sectie H, nummers 919, 920 en 2187
- gemeente Steenbergen, respectievelijk sectie Y, E en Z, nummers 1780, 824 en 513

Samenvatting: Deze nota gaat over 3 anticiperende grondaankopen:
- Gebiedsinrichting Cruijslandse kreken: Binnen dit project wordt door het waterschap op participatieve wijze in een externe projectgroep gewerkt aan een robuuster watersysteem rondom Kruisland. In ruil daarvoor realiseren betrokken agrariërs natuurdoelen. Het waterschap wil het door Rijks Vastgoedbedrijf (RVB) aangeboden perceel inbrengen in het gebiedsproces om daarmee mogelijkheden te creëren voor de realisatie van EVZ en/of kreekherstel.
- Noordrand-Midden: Waterschap en Staatsbos beheer (SBB) hebben (behoudens instemming waterschapsbestuur en directie SBB) zich voorgenomen om de natuurontwikkeling Noordrand Midden (NRM), inclusief het hydrologisch hertstel van de natte natuurparel, gezamenlijk aan te pakken. Waterschap Brabantse Delta zal dan trekker van het project zal zijn. Hiertoe wordt een samenwerkingsbijeenkomst opgesteld. Met deze aankoop krijgen we een positie beschikbaar die uitstekend geschikt is als ruilgrond en door de ligging ook als mogelijke herbegrenzing van het Natuurnetwerk Brabant(NNB) voor dit plangebied.
- Realisatie van EVZ Vliet/Ligne (EVZ Reinierpolder): De ecologische verbindingszone(EVZ) wordt in samenwerking met de gemeente Steenbergen gerealiseerd. Twee percelen (824 en 1780) zijn gelegen binnen het tracé van de voorziene EVZ, het derde perceel (513) zal fungeren als ruilgrond. Voorgenomen transactie draagt bij aan de realisatie van circa 4,15 km EVZ.

  De ligging van bovengenoemde opgaves en de ligging van de genoemde percelen is aangegeven in de als bijlagen toegevoegde situatietekeningen.

Advies: Het algemeen bestuur stemt in met de anticiperende grondaankoop van de volgende percelen:
- gemeente Steenbergen, sectie Z, nummer 609, groot 08.24.20 ha, voor een totale koopsom van € 618.150,- k.k.
- gemeente Prinsenbeek, sectie H, nummers 919, 920 en 2187, tezamen groot 08.24.20 ha, voor een totale koopsom van € 235.000,- k.k.
- gemeente Steenbergen, respectievelijk sectie Y, E en Z, nummers 1780, 824 en 513, tezamen groot 04.41.20ha, Voor een totale koopsom van € 304.391,- k.k.

Bespreking in:	**Vergaderdatum:**
Directieteam	19 september 2017
Overlegvergadering	
Dagelijks Bestuur	3 oktober 2017
Georganiseerd Overleg	
Besluitvormend AB	25 oktober 2017
Bijlage(n) bij het besluit - Situatietekening Cruijslandse Kreken - Situatietekening Noordrand Midden - Situatietekening EVZ Vliet/Ligne	 17IT024885 17IT024924 17IT024422

Aanleiding / context
Algemene aanleiding:
Ter realisatie van waterschapsdoelen is (ruil)grond onmisbaar. Hiervoor is het belangrijk om op het moment dat kansen zich voordoen hierop actief te reageren. Dit kan zijn door grond(en) die direct op de goede plaats liggen aan te kopen dan wel door ruilpercelen aan te kopen die door ligging en kwaliteit kunnen zorgen dat grondverwerving alsnog via ruiling tot stand komt.

Het project Anticiperende grondaankopen (project 6685) is ingesteld om op het moment dat zich een kans voordoet en er nog geen krediet beschikbaar is, toch te kunnen aankopen. Als een project concreet start worden de kosten van grondverwerving overgedragen naar het betreffende project. Het betreffende project 'betaalt de kosten van de grond terug' aan het project Anticiperende grondaankopen. In dit geval gaat het om grondaankopen vanuit het project Anticiperende grondaankopen voor drie toekomstige projecten.

Het gaat hier om de volgende grondtransacties:

Cruijslandse Kreken:
Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft een lijst aan het waterschap verzonden waarin diverse agrarische gronden werden aangeboden. Dit betrof restpercelen voorkomend uit de realisatie van de A4 Steenbergen. De gronden zijn eerst aangeboden aan andere overheden voordat de percelen in het openbaar worden aangeboden. Het waterschap heeft laten weten mogelijk geïnteresseerd te zijn in een perceel, waarna het waterschap informatie over de getaxeerde marktwaarde van het perceel heeft ontvangen. De getaxeerde waarde sluit aan bij de marktwaarde van agrarische percelen in de omgeving Steenbergen.

Het waterschap wil het door RVB aangeboden perceel inbrengen in het gebiedsproces om daarmee mogelijkheden te creëren voor de (achterblijvende opgave) realisatie van EVZ en/of kreekherstel.

Noordrand Midden:
In de provinciale natuur- en landschapsvisie "Brabant: Uitnodigend Groen" heeft de Provincie Noord-Brabant onder andere de doelstelling geformuleerd om het gehele Natuurnetwerk Brabant ((NNB)(voorheen Ecologische Hoofdstructuur(EHS)) in 2027 gerealiseerd te hebben. De Brabantse manifestpartners (waaronder het waterschap) hebben hun steun uitgesproken aan de ambitie van de Provincie.

Waterschap en Staatsbosbeheer hebben (behoudens instemming waterschapsbestuur en directie SBB) voorgenomen om de natuurontwikkeling Noordrand Midden, inclusief het hydrologisch hertstel van de natte natuurparel, gezamenlijk aan te pakken.

Omdat het project Noordrand Midden samenhang heeft met het project Verbetering regionale keringen wordt er naar gestreefd beide projecten gelijktijdig uit te voeren.

In het gebied is een oppervlakte van ca. 815 ha begrensd als NNB. Daarvan is 560 ha aangewezen als Rijks NNB. Dit valt volledig onder de kaderrichtlijn Water en is aangemerkt als Natte Natuurparel.

Met deze aankoop krijgt het waterschap een positie beschikbaar die uitstekend geschikt is als ruilgrond en door de ligging ook als mogelijke herbegrenzing van de EHS.

EVZ Vliet/Ligne:
Naar aanleiding van de eerder genoemde lijst van door het Rijksvastgoedbedrijf aangeboden agrarische percelen heeft het waterschap laten weten mogelijk geïnteresseerd te zijn in drie percelen.
Naar aanleiding hiervan heeft het waterschap informatie over de getaxeerde marktwaarde van de percelen ontvangen. De getaxeerde waarde sluit aan bij de marktwaarde van agrarische percelen in de omgeving Steenbergen.

Waterschap Brabantse Delta en de gemeente Steenbergen hebben onder meer als taak om ecologische verbindingszones (EVZ's) te realiseren. Voor het aanleggen van een EVZ is beschikbaarheid van gronden essentieel. Deze percelen dragen daar aan bij.

De besluitvorming voor het aangaan van een aankoop van onroerende zaken boven een bedrag van € 200.000,- of waarbij de waarde van de in de ruiling betrokken onroerende zaken in totaal (cumulatief) € 1.000.000,- of meer bedraagt is niet gedelegeerd en vindt daarom plaats door het algemeen bestuur.

Beoogd effect
Cruijslandse Kreken:
Het perceel inzetten als ruilperceel in de gebiedsinrichting Cruijslandse Kreken 2. Doel is om hiermee elders in het projectgebied ruilingen tussen grondeigenaren in gang te kunnen zetten voor realisatie van kreekherstel en/of ecologische verbindingszone. Het waterschap heeft hierover afstemming gezocht met het Groen Ontwikkelfonds Brabant. Het perceel zou – voor zover nu bekend - bij minimaal twee ruilingen ingezet kunnen worden. Hiermee ontstaat ruimte in het gebied, zodat ook andere agrariërs in het proces kunnen gaan participeren.

Noordrand Midden:
-Ter beschikbaar krijgen van ruilgrond ten behoeve van de grondverwerving voor dit project.
-Eventueel de mogelijkheid tot herbegrenzing van het NNB voor dit plangebied.
-Uiteindelijk inrichting van Noordrand Midden waarbij een gedeelte van de NNB gerealiseerd is binnen de gestelde tijd en het waterschap voldoet aan haar opgave van het hydrologisch herstel van de Natte Natuurparel.

EVZ Vliet/Ligne:
De percelen inzetten voor de realisatie van de EVZ Vliet/Ligne. De percelen 824 en 1780 liggen binnen het voorziene tracé van de EVZ Vliet /Ligne en kunnen grotendeels worden ingericht als EVZ. Het perceel 513 wordt ingezet als ruilgrond. Uiteindelijk draagt het beschikbaar komen van gronden bij aan de realisatie van 4,15 kilometer EVZ tussen de Steenbersche Vliet ten noorden en de Ligne te zuiden van Steenbergen.

Argumenten
Cruijslandse Kreken:
In het project Cruijslandse Kreken werkt het waterschap via participatie met agrarisch ondernemers aan de realisatie van EVZ en kreekherstel. Ruilgrond is in deze omgeving schaars. Door aankoop van deze grond verkrijgt het waterschap ten behoeve van het benodigde gebiedsproces een sterkere grondpositie om gezamenlijk met agrariërs de genoemde opgaves van kreekherstel, ecologische verbindingszones en een robuuster watersysteem te kunnen realiseren. Voor kreek- en beekherstel zou dit een forse inhaalslag zijn op de achterlopende doelrealisatie.
Daarnaast heeft de gemeenteraad Steenbergen de perspectiefnota vastgesteld. Dit betekent dat bij de gemeente Steenbergen de komende jaren geld beschikbaar is voor aanleg van het (gemeentelijk deel) van de EVZ.

Noordrand Midden:
Deze gronden zijn gelegen aan de grens van de EHS-begrenzing en maken een ruiling mogelijk van gronden van binnen naar gronden buiten het project/plangebied (zie bijlage).
Het betreft een anticiperende aankoop. Ruilgrond is (in deze omgeving) schaars en onmisbaar om het project goed te kunnen realiseren. Daarom moeten alle kansen die zicht voordoen bekeken worden en aangegrepen worden (na afweging risico en doel).

EVZ Vliet/Ligne:
Door aankoop van deze gronden verkrijgt het waterschap een sterke grondpositie teneinde de EVZ-opgave samen met de gemeente Steenbergen te kunnen realiseren (circa 75 % van het geplande tracé) (zie bijlage). Ruilgrond is voor een agrariër veelal meer gewenst dan een schadeloosstelling.

Kanttekeningen en risico's
Cruijslandse Kreken:
-Er bestaat een risico dat de betrokken agrariërs niet geïnteresseerd zijn in de ruilgrond. Agrarische grond is waardevast; het financiële risico is derhalve beperkt. Het betreft een courant perceel dat goed in de markt ligt. Mocht het waterschap en dit niet kunnen aanwenden in het project Cruijslandse Kreken dan wordt verwacht dat het perceel voor een goede prijs (minimaal de aankoopprijs) aangeboden kan worden op de vrije markt. Los van de investering is het financieel risico van een dergelijke aankoop beperkt.
-Het waterschap betaalt in afwachting van goedkeuring van het AB een reserveringsvergoeding voor de drie percelen aan de Staat. Mocht het AB akkoord gaan met de aankoop van de gronden dan wordt de reserveringsvergoeding in mindering gebracht op de koopsom.

Noordrand Midden:
Deze aankoop is aangegaan onder de opschortende voorwaarde toestemming AB wat betreft het waterschap en onder voorbehoud goedkeuring directie twee verkopende partijen en rechter–commissaris faillissementen (totaal drie verkopers) tot uiterlijk 1 november 2017.
-Deze gronden worden aangekocht ten laste van het project 6685 Anticiperende grondaankoop. Daarmee komt dit bedrag van deze aankoop pas weer vrij voor andere anticiperende aankopen als doorbelasting naar het project kan plaatsvinden.

-Agrarisch grond is waardevast het financiële risico is daarom beperkt.

EVZ Vliet/Ligne:
-Agrarische grond is waardevast het financiële risico is derhalve beperkt. Als het project geen doorgang vindt moet het perceel verkocht worden. Dit is, gezien de ligging en aankoopbedrag, normaliter geen groot risico. De gemeenteraad van de gemeente Steenbergen heeft de perspectiefnota vastgesteld en daarmee is bij de gemeente Steenbergen de komende jaren geld beschikbaar voor aanleg van de EVZ (het gemeentelijke deel).
-Het waterschap betaalt in afwachting van goedkeuring van het AB een reserveringsvergoeding voor de drie percelen aan De Staat. Mocht het AB akkoord gaan met de aankoop van de gronden dan wordt de reserveringsvergoeding in mindering gebracht op de koopsom.
-Er bestaat een risico dat de betrokken agrariërs niet geïnteresseerd zijn in de ruilgrond.

Financiële dekking
Cruijslandse Kreken:
De koopsom bedraagt € 618.150,- k.k. aan bijkomende kosten van de overdracht (notaris en kadaster) moet rekening worden gehouden met € 2.000,- . De percelen worden aangekocht als ruilgrond voor het voor het project 800332 Cruijslandse kreken fase 2. Voor het project Cruijslandse kreken fase 2 is het reeds beschikbare uitvoeringskrediet van € 430.000,- niet toereikend.

Noordrand Midden:
De koopsom bedraagt € 235.000,- k.k. De aankoop vindt plaats tegen marktwaarde. De transactie is onderbouwd middels een taxatierapport. Aan bijkomende kosten van de overdracht (notaris en kadaster) moet rekening worden gehouden met € 2.000,- . De percelen worden aangekocht als ruilgrond voor het project 800337 Noordrand Midden. Voor het project Noordrand Midden is nog geen uitvoeringskrediet beschikbaar.

EVZ Vliet/Linge:
De koopsom bedraagt € 304.391,- k.k. Aan bijkomende kosten van de overdracht (notaris en kadaster) moet rekening worden gehouden met € 2.000,- . De verwerving vindt plaats voor project 800364 EVZ Vliet/Linge. Er is op dat project nog geen uitvoeringskrediet beschikbaar. Nadat uitvoeringskrediet voor project 800364 EVZ Vliet/Ligne beschikbaar is gesteld zal het bedrag weer terugvloeien naar het budget van project 6685 Anticiperende grondaankoop. De kosten voor grondaankoop zullen uiteindelijk naar rato verdeeld worden over gemeente en waterschap (respectievelijk 60%/40%). Voor dit project (grondaankoop en inrichting) is tot en met 2017 vanuit de provincie Noord-Brabant subsidie beschikbaar (voor het 10m deel) in het kader van de afronding van de Tweede Bestuursovereenkomst. Voor kosten die daarna gemaakt worden kan GOB subsidie aangevraagd worden. Het uitvoeringkrediet voor de EVZ Vliet/Ligne (Reinierpolder) is opgenomen is de voorlopige begroting van 2018.

Omdat voor de bovengenoemde projecten nog geen uitvoeringskrediet aanwezig is worden deze gronden aangekocht ten laste van het project 6685 Anticiperende grondaankopen. Voor project 6685 is in het verleden een uitvoeringskrediet van € 4,55 miljoen gevoteerd. Binnen het beschikbare uitvoeringskrediet van project 6685 Anticiperende grondaankopen bestaat nog voldoende ruimte voor de kosten van deze grondaankopen. De totale kosten van bovengenoemde grondverwerving (inclusief bijkomende kosten van notaris en kadaster) bedragen € 1.163.541,-.

Beschikbaar budget		€ 4.550.000,-
Reeds besteed	-/-	€ 3.060.224,-
Bovengenoemde grondverwerving	-/-	€ 1.163.541,-

Resteert een budget van		€326.235,-

Uitvoering
Cruijslandse Kreken:
Na besluitvorming kan zo snel mogelijk de notariële afwikkeling plaatsvinden.

Noordrand Midden:
Na besluitvorming kan zo snel mogelijk (1 december 2017) de notariële afwikkeling plaatsvinden. In de loop van 2018 wordt gestart met de grondverwerving voor dit project.

EVZ Vliet/Ligne:
Na besluitvorming kan zo snel mogelijk de notariële afwikkeling plaatsvinden. De start van de realisatiefase van EVZ Vliet/Ligne staat gepland in 2018 en zal conform de huidige planning in 2020 gereed zijn.

Communicatie
Cruijslandse Kreken:
De zeven projectpartners hebben afgesproken om gezamenlijk op te trekken als er gecommuniceerd wordt over het project naar de achterban of naar buiten toe. Het ingehuurde adviesbureau MLG coördineert deze communicatie.

Noordrand Midden en Vliet/Ligne:
Naast de intern betrokken partijen worden ook de extern betrokken partijen geïnformeerd.

Relatie met beleidsvelden Winnend
Niet van toepassing

Bijdrage aan doelen voor maatschappelijk Verantwoord Ondernemen:
De aankopen vinden plaats voor de realisatie van NNB, realisatie natte natuurparel, realisatie van een ecologische verbindingszone en andere doelen van maatschappelijke waarden.