Zaaknr. 1007916
Kenmerk 1025674

ADVIESNOTA OVER STRATEGISCHE GRONDAANKOOP VAN EEN PERCEEL IN DE GEMEENTE STEENBERGEN

Programmadirecteur: L. Nooteboom
Portefeuillehouder: A.J.D. Hagenaars
Doel van de notitie: Besluitvorming door algemeen bestuur over de strategische grondaankoop van de kadastrale percelen gemeente Nieuw-Vossemeer sectie E nummers 951 en 949 (gedeeltelijk) tezamen groot 07.34.05ha.

AGENDERING EN AFSTEMMING:

- Programmaoverleg watersystemen 30 april 2026
- Portefeuillehouderoverleg gezond water 6 mei 2026
- Dagelijks bestuur 19 mei 2026
- Commissie Bestuur, Strategie en Internationaal 10 juni 2026
- Algemeen bestuur 1 juli 2026

INLEIDING

Het waterschap heeft een uitvoeringskrediet vastgesteld voor de aankoop van strategische en anticiperende gronden, zodat inrichtingsprojecten in het kader van de KRW-doelstellingen doelmatig en tijdig kunnen worden gerealiseerd. De voorliggende aankoop betreft een strategische grondaankoop. De grond wordt verworven met het oogmerk deze op termijn te kunnen inzetten als ruilgrond voor grondeigenaren met eigendommen op locaties waar toekomstige KRW-inrichtingsmaatregelen worden uitgevoerd.

Door het verwerven van strategische gronden versterkt het waterschap zijn positie in het gebied, waardoor het beter in staat is om in overleg met grondeigenaren via vrijwillige ruilingen toe te werken naar de realisatie van de beoogde KRW inrichtingsmaatregelen. De beschikbaarheid van ruilgrond stelt het waterschap in staat om in het vrijwillige traject gerichter tot overeenstemming te komen met grondeigenaren. Dit kan eraan bijdragen dat inzet van zwaardere instrumenten, zoals een gedoogplicht of onteigening, wordt voorkomen en dat de beoogde inrichtingsmaatregelen sneller kunnen worden gerealiseerd.

Op grond van het geldende mandaat- en delegatiebesluit is het algemeen bestuur bevoegd gezag voor het nemen van besluiten over grondaankopen met een aankoopbedrag van meer dan € 1.000.000,- exclusief kosten koper. De besluitvorming over de voorliggende grondaankoop behoort derhalve tot de bevoegdheid van het algemeen bestuur.

Voorstel: Het algemeen bestuur besluit:

1. Over te gaan tot de strategische grondaankoop van de kadastrale percelen Nieuw Vossemeer, sectie E, nummers 951 en 949 (gedeeltelijk), tezamen groot 07.34.05 ha.

BEOOGD EFFECT

Met de in dit voorstel opgenomen grondaankoop wordt beoogd ruilgrond te verwerven die door haar ligging geschikt is voor inzet in grondruilingen. Vanwege de ligging kan deze grond worden ingezet om te komen tot één of meerdere grondruilingen met grondeigenaren die gronden in eigendom hebben binnen één van de KRW-trajecten Rietkreek, De Ligne of de Derriekreek in de gemeente Steenbergen.

Door inzet van deze ruilgrond wordt beoogd om in overleg met grondeigenaren op vrijwillige basis tot overeenstemming te komen, zodat de benodigde gronden op korte termijn beschikbaar komen en de inrichtingsmaatregelen op korte termijn kunnen worden gerealiseerd.

ARGUMENTEN

1.1 Met deze strategische ruilgrondaankoop wordt beoogd om via grondruil de voor KRW-inrichtingsmaatregelen benodigde gronden beschikbaar te krijgen, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het realiseren van de KRW-doelstellingen.

1.2 De gronden worden verworven als strategische ruilgrond en vormen een essentieel instrument binnen het vrijwillige traject. De inzet van ruilgrond vergroot de mogelijkheden om met grondeigenaren tot overeenstemming te komen en daarmee één of meerdere grondruilingen te realiseren. Dit kan ertoe leiden dat de benodigde gronden beschikbaar komen, waardoor het waterschap tot inrichting kan overgaan, terwijl de inzet van zwaardere instrumenten, zoals een gedoogplicht of onteigening, zoveel mogelijk wordt voorkomen.

1.3 Het aankoopbedrag is marktconform en gebaseerd op een onafhankelijke taxatie.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

1.1 Een mogelijk risico is dat de aangekochte grond uiteindelijk niet kan worden ingezet als ruilgrond, doordat geen overeenstemming wordt bereikt met grondeigenaren binnen de KRW-inrichtingsgebieden. In dat geval kan de grond door het waterschap worden vervreemd.

1.2 Een algemeen risico bij de aankoop van gronden is een mogelijke waardedaling in de tijd. In dit geval wordt dit risico echter zeer beperkt geacht. De grond is gelegen in een gebied met een blijvend sterke vraag naar agrarische grond en een sterk stijgende grondmarkt. Hierdoor wordt ervan uitgegaan dat de grond waardevast is en het risico op verlies in waarde nihil is.

1.3 Het algemeen bestuur dient uiterlijk op 8 juli 2026 een positief besluit te nemen. Indien dit uitblijft of een negatief besluit wordt genomen, dient de koopovereenkomst te worden ontbonden, zonder dat het waterschap gehouden is tot juridische afname van de grond.

OPENBAARHEID BEDRAG(EN)

Ja, want de financiële belangen van het waterschap worden niet geschaad.

FINANCIËLE DEKKING

De strategische grond wordt aangekocht voor een bedrag van €1.129.175,00 exclusief kosten koper en belasting. De totale kosten van deze transactie bedragen € 1.134.000,00. De aankoop vindt plaats tegen marktwaarde waarbij de transactie is onderbouwd middels een taxatierapport.

De percelen worden strategisch aangekocht, met als doel deze in de toekomst te benutten voor grondruil ten behoeve van de uitvoering van KRW-inrichtingsmaatregelen in de regio Steenbergen.

De gronden worden in eerste instantie aangekocht ten laste van het budget van project 6685 Anticiperende en strategische grondaankopen. Het voor dit project beschikbare budget komt weer vrij op het moment dat:

1. de percelen onderdeel uitmaken van een grondruil, waarbij de in ruil verkregen percelen worden ingezet binnen een project waarvoor een uitvoeringskrediet is vastgesteld; of
2. de betreffende percelen worden verkocht.

UITVOERING NA BESLUITVORMING

Na akkoord van uw algemeen bestuur, uiterlijk op 8 juli 2026, zal de juridische levering van het gekochte plaatsvinden. Bij het onthouden van een besluit op 8 juli 2026, of het nemen van een negatief besluit, zal het waterschap ontbinding van de koopovereenkomst inroepen.

COMMUNICATIE

Na positieve besluitvorming zullen de gesprekken om te komen grondruilingen ten dienste van de KRW inrichtingsmaatregelen worden opgestart.