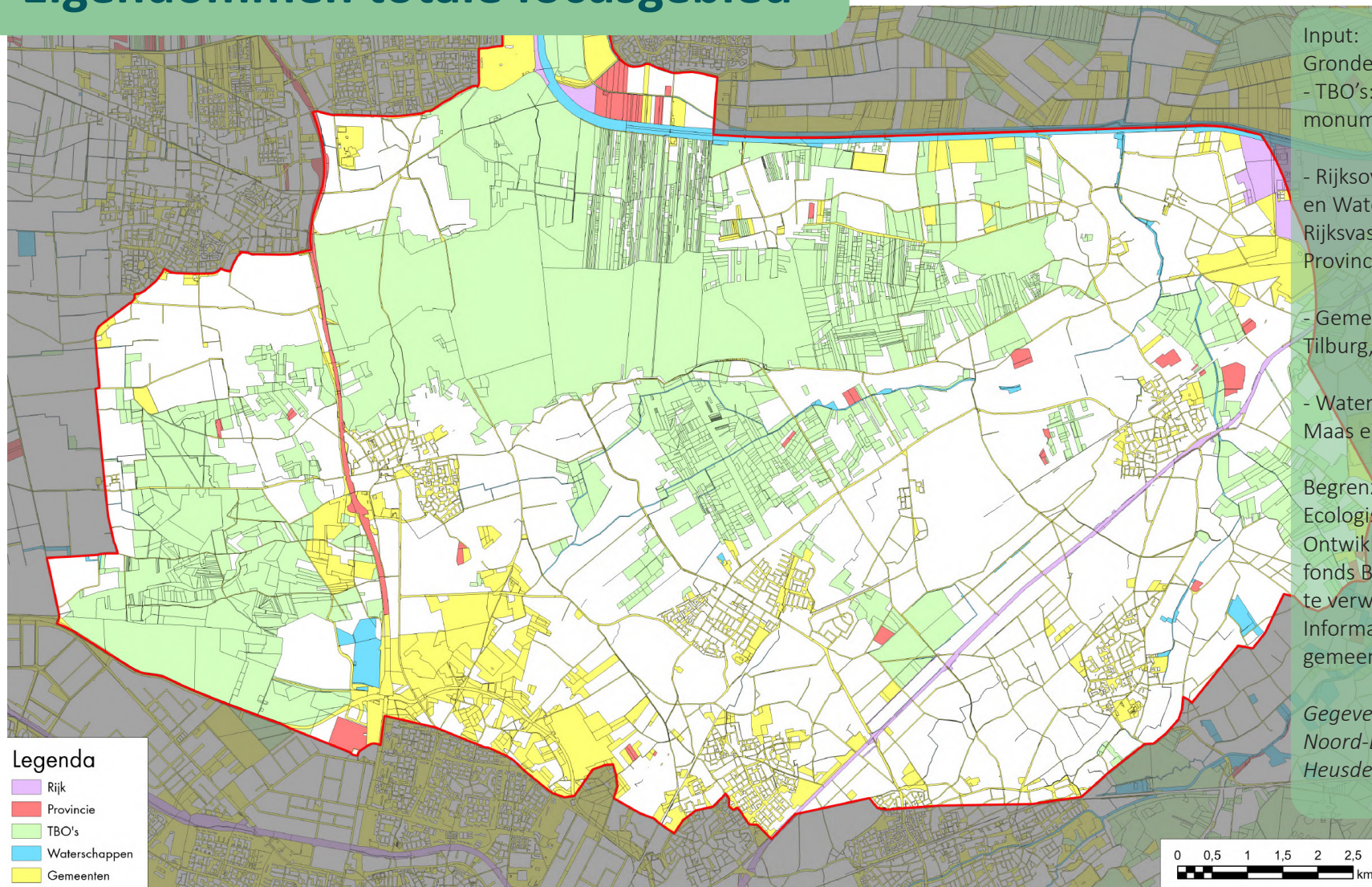


BIJLAGE IV Analyse en advies grondposities

Eigendommen totale focusgebied



Input:

Grondeigendommen van :

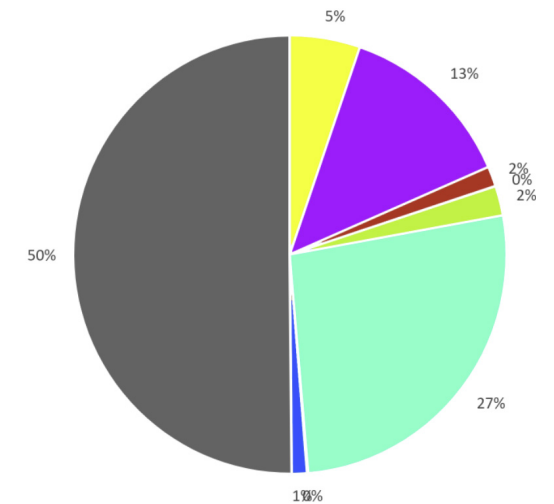
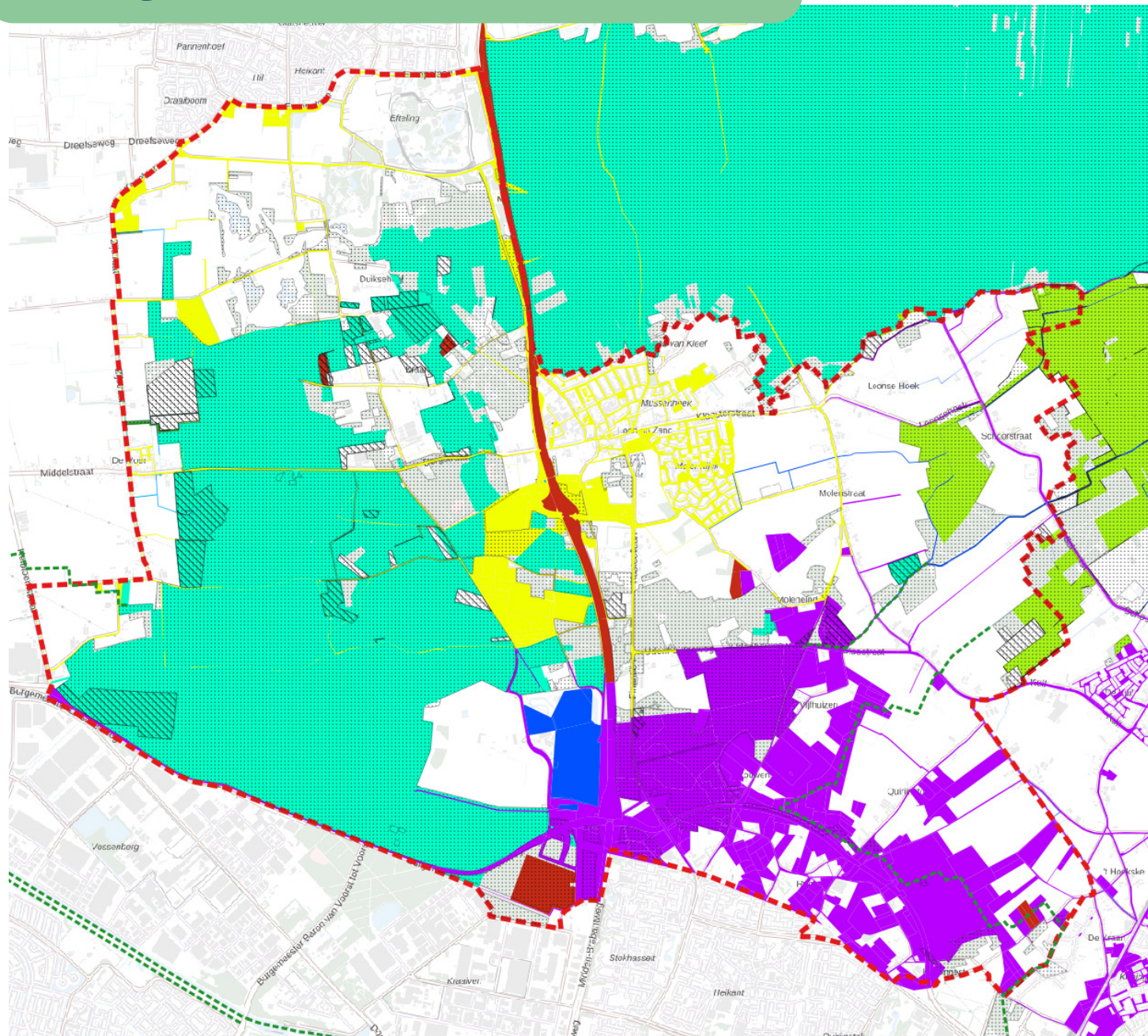
- TBO's: Brabants Landschap, Natuur monumenten en Staatsbosbeheer
- Rijksoverheid: Defensie, Infrastructuur en Waterstaat, Justitie en Veiligheid, Rijksvastgoedbedrijf
Provincie Noord-Brabant
- Gemeenten: Loon op Zand, Waalwijk, Tilburg, Oisterwijk, Vught en Heusden
- Waterschappen De Dommel, Aa en Maas en Brabantse Delta

Begrenzing Natuur Netwerk Brabant
Ecologische verbindingzones (EVZ)

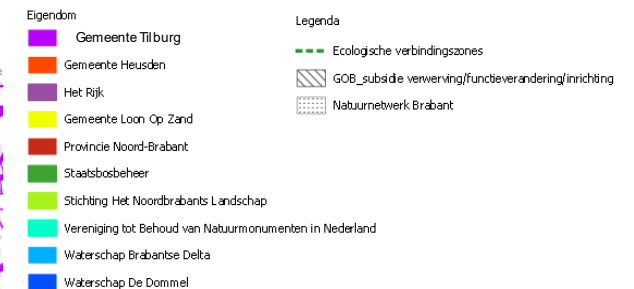
Ontwikkeling natuur: Groen Ontwikkel-
fonds Brabant (GOB), nog in te richten en
te verwerven gronden
Informatie over pachtgronden vanuit de
gemeenten

*Gegevens aangeleverd door Provincie
Noord-Brabant en gemeenten Vught,
Heusden.*

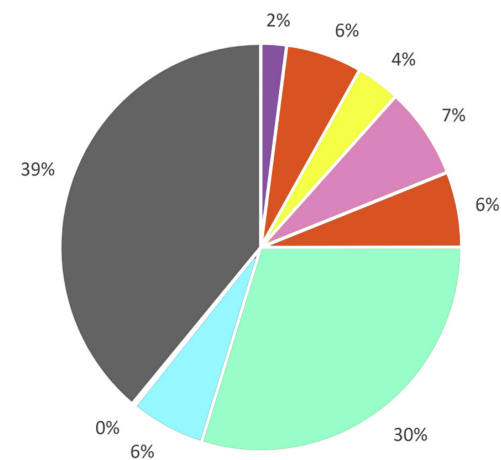
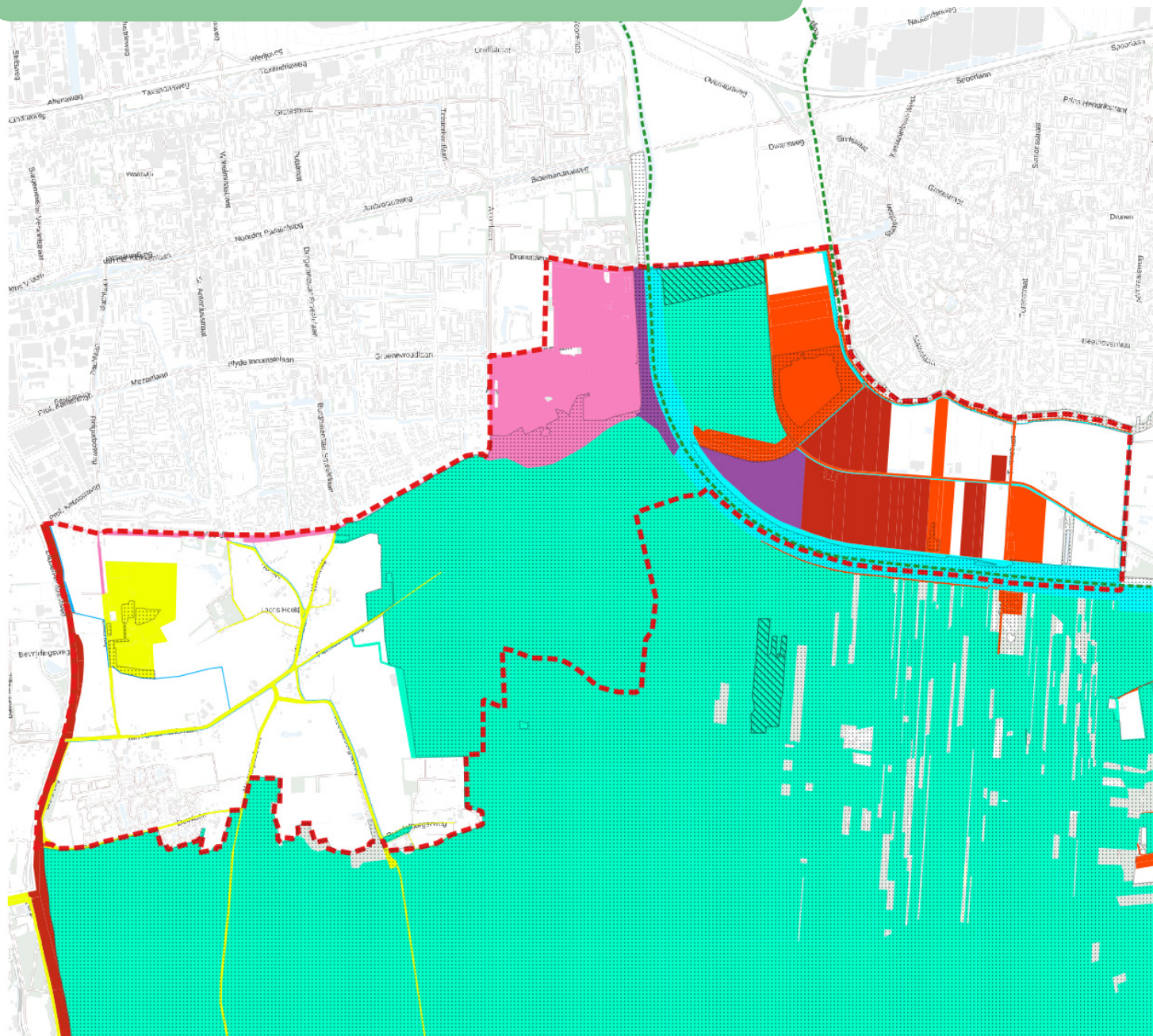
Deelgebied Pauwels



- Eigendommen Gemeente Tilburg
- Landschapspark Pauwels
- Eigendommen Gemeente Loon op Zand o.a. rond Blauwe Meer
- Veel particuliere eigendommen in schil rond N2000
- Nog veel gronden inrichten/verwerken op afstand van N2000 zoals Huis ter Heide en Duikse Hoef
- Opgave gronden rond EVZ



Deelgebied Loons Hoekje

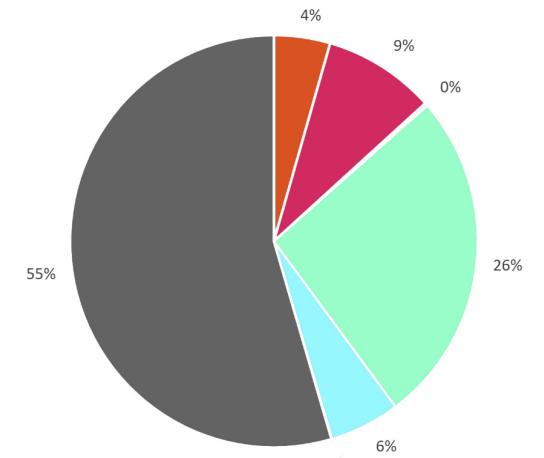
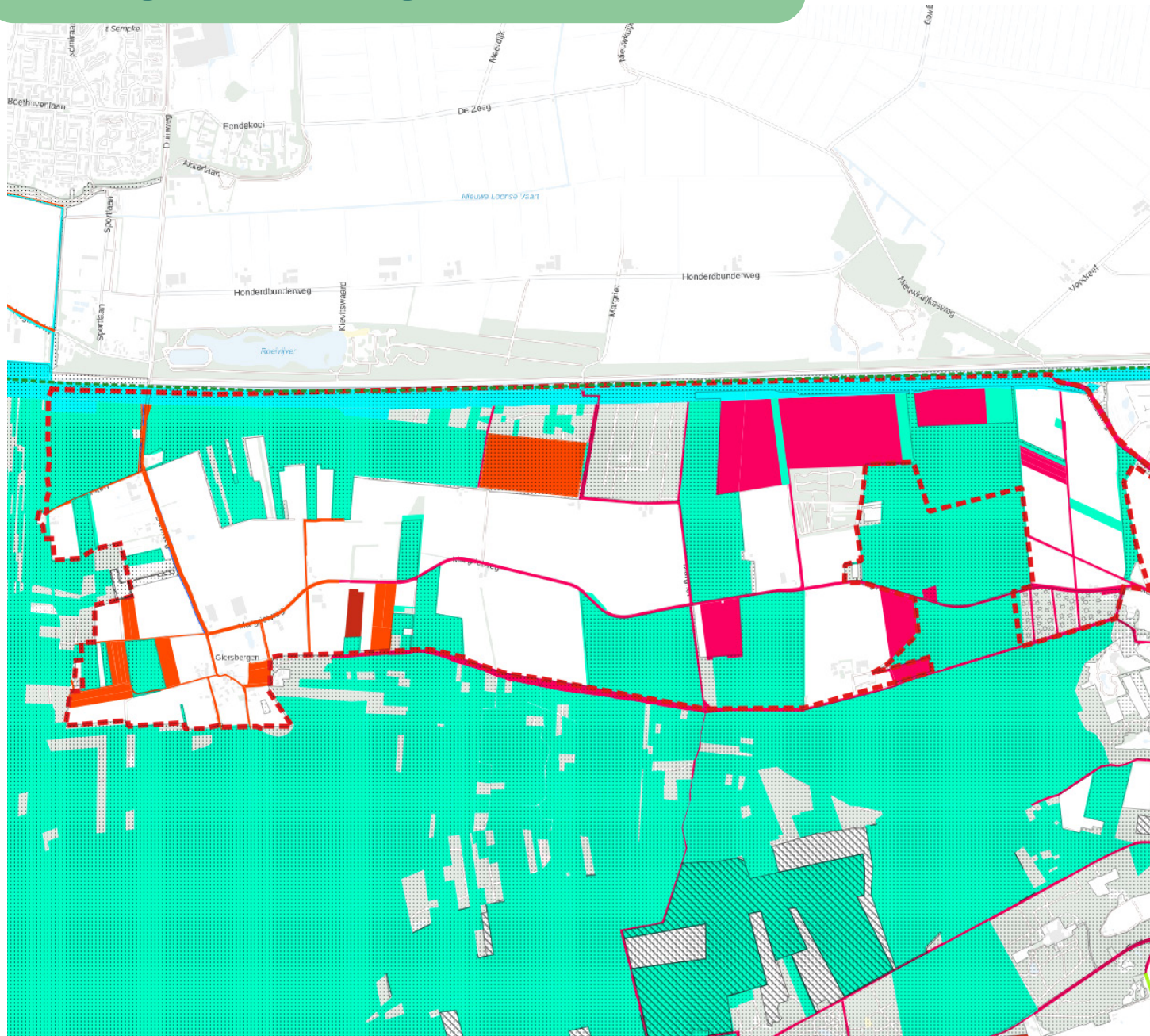


- Eigendommen provincie Noord-Brabant en gemeente Heusden in Baartwijkse Overlaat
- Veel particulier eigendom in Loons Hoekje, m.u.v. sportvelden
- Geen ontwikkelingen mbt EVZ of GOB

Legenda

- Ecologische verbindingzones
- GOB_subsidie verwerving/functieverandering/inrichting
- Natuurnetwerk Brabant
- Eigendom
 - Het Rijk
 - Provincie Noord-Brabant
 - Gemeente Heusden
 - Gemeente Loon Op Zand
 - Gemeente Waalwijk
 - Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland
 - Waterschap Aa en Maas
 - Waterschap Brabantse Delta

Deelgebied Margriet

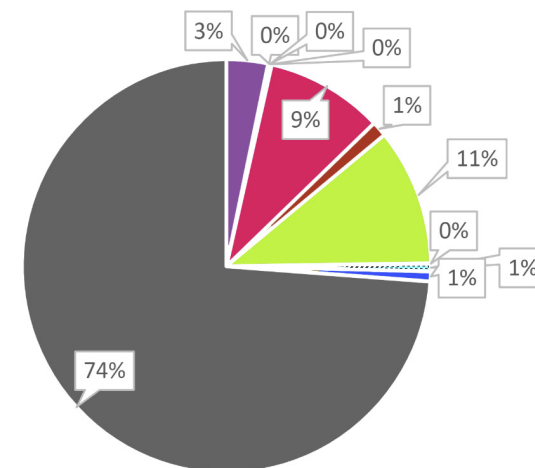
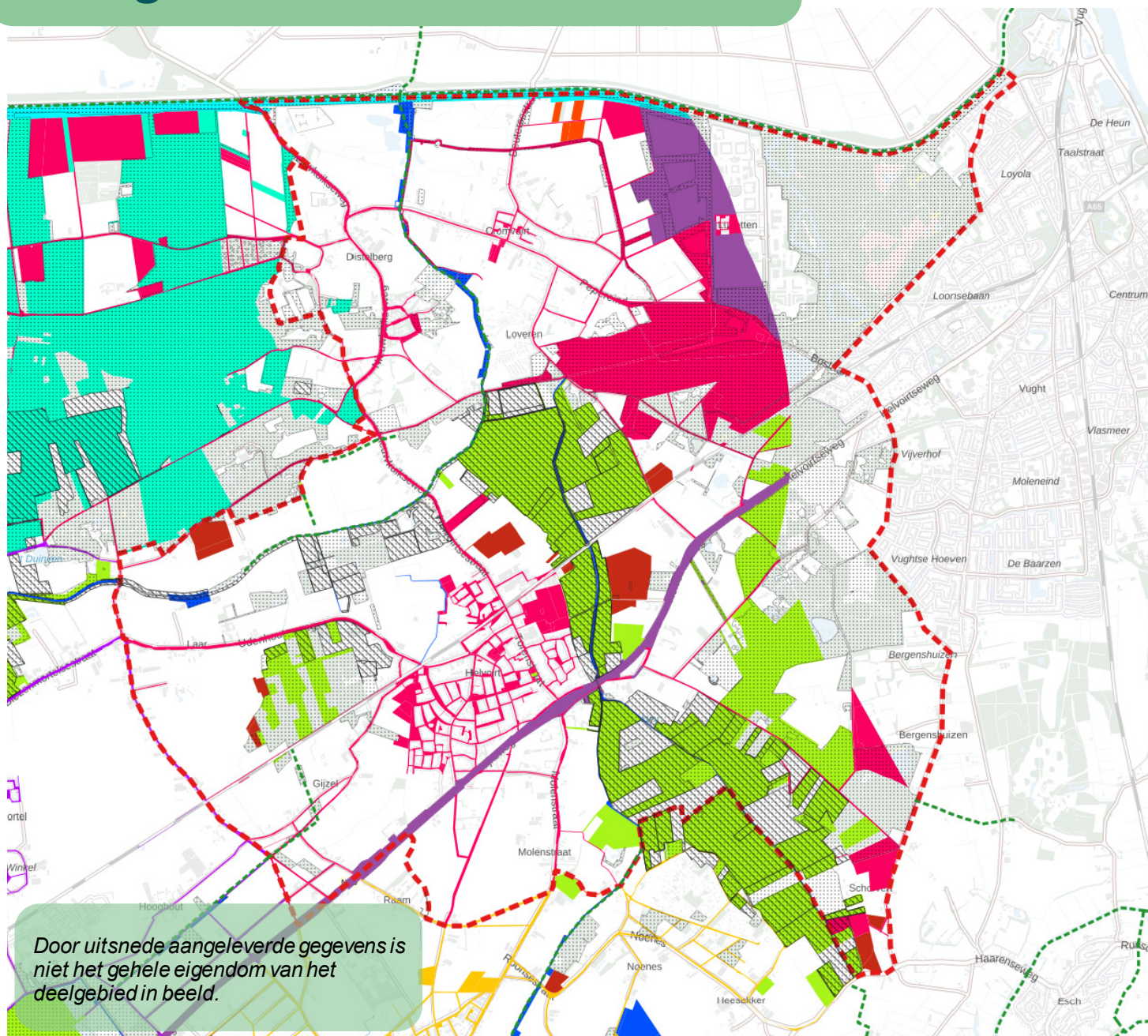


- Pachtgronden van de gemeenten Vught en Heusden
- Eigendommen Natuurmonumenten binnen de Margriet
- Geen natuurontwikkelingen (verwerken of in te richten gronden)
- Geen EVZ opgave (muv het Drongelens Kanaal)

Legenda

- Ecologische verbindingzones
- GOB_subsidie verwerving/functioneverandering/inrichting
- Natuurnetwerk Brabant
- Eigendom
 - Provincie Noord-Brabant
 - Gemeente Heusden
 - Gemeente Vught
 - Stichting Het Noordbrabants Landschap
 - Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland
 - Waterschap Aa en Maas
 - Waterschap De Dommel

Deelgebied Cromvoirt & Helvoirt

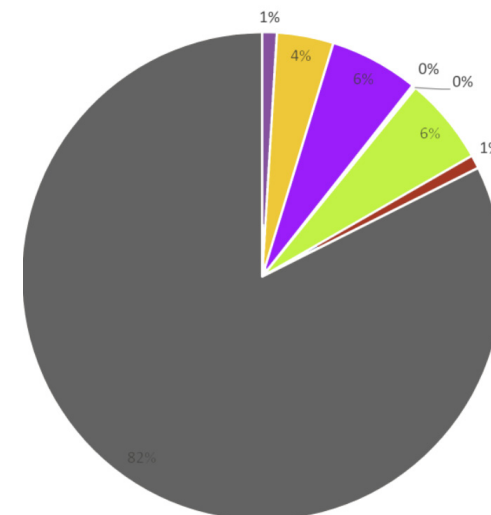
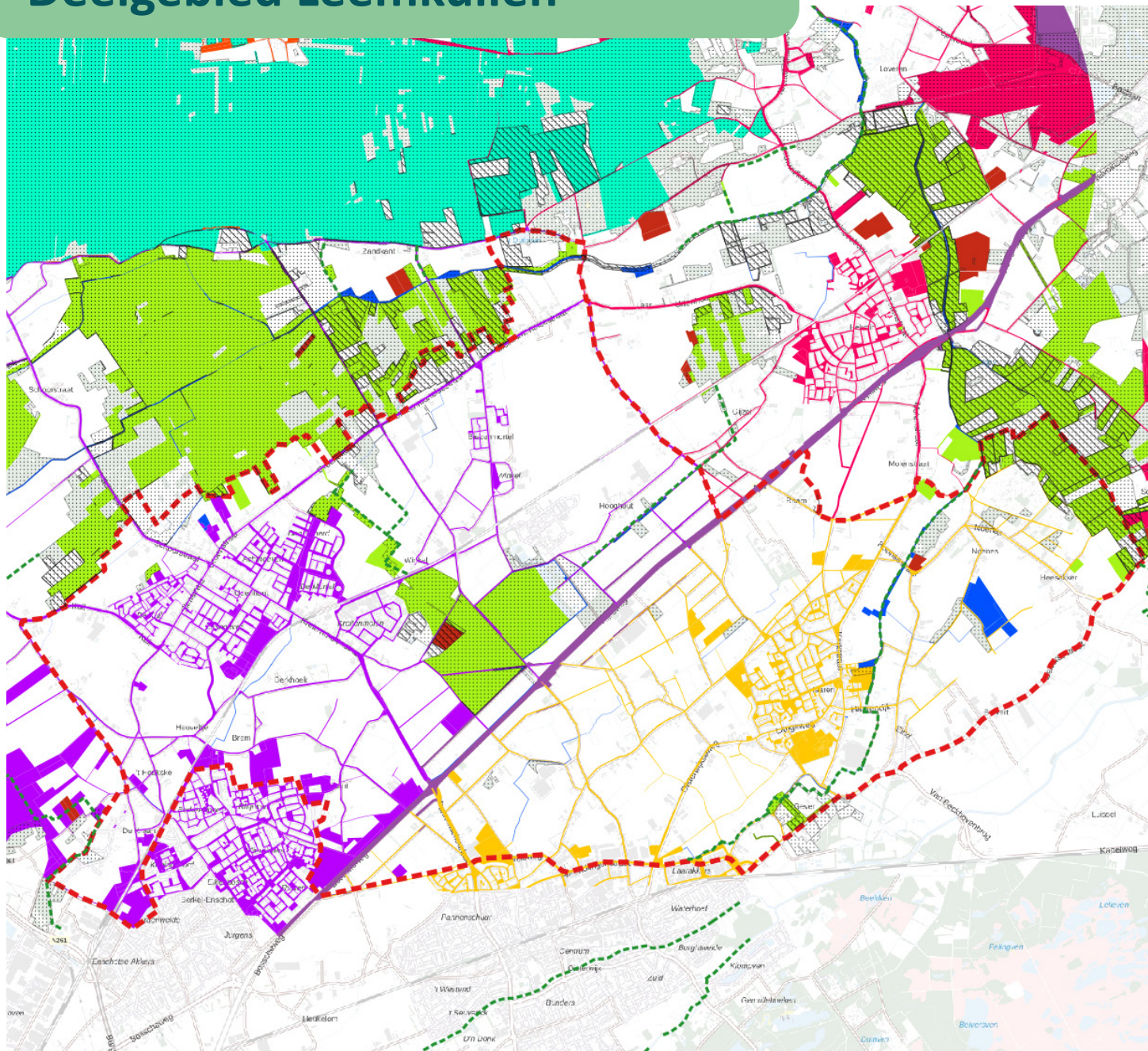


- Veelal particulier (agrarisch) eigendom
- Eigendom het Rijk (Vught en N65)
- Eigendom Brabants Landschap, o.a. langs de Broekleij
- Eigendom Gemeente Vught rond de IJzeren Man maar ook diverse pachtgronden.
- Gronden van provincie Noord-Brabant
- Natuurontwikkeling: veel te verwerven of in te richten gronden rond de Broekleij en Zandleij
- Opgave rond EVZ's

Legenda

- Ecologische verbindingzones
- GOB_subsidie verwerving/functieverandering/inrichting
- Natuurnetwerk Brabant
- Eigendom
 - Het Rijk
 - Provincie Noord-Brabant
 - Gemeente Heusden
 - Gemeente Oisterwijk
 - Gemeente Vught
 - Gemeente Tilburg
 - Stichting Het Noordbrabants Landschap
 - Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland
 - Waterschap Aa en Maas
 - Waterschap De Dommel

Deelgebied Leemkuilen

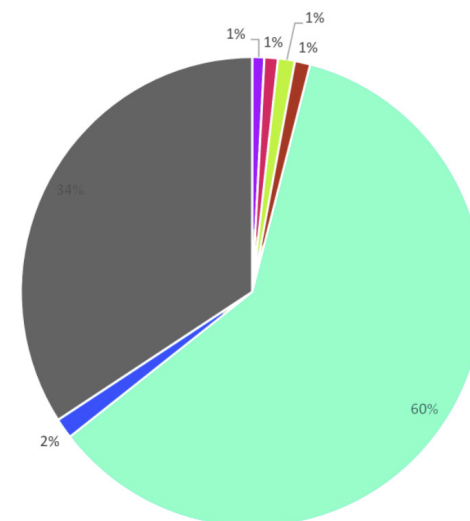
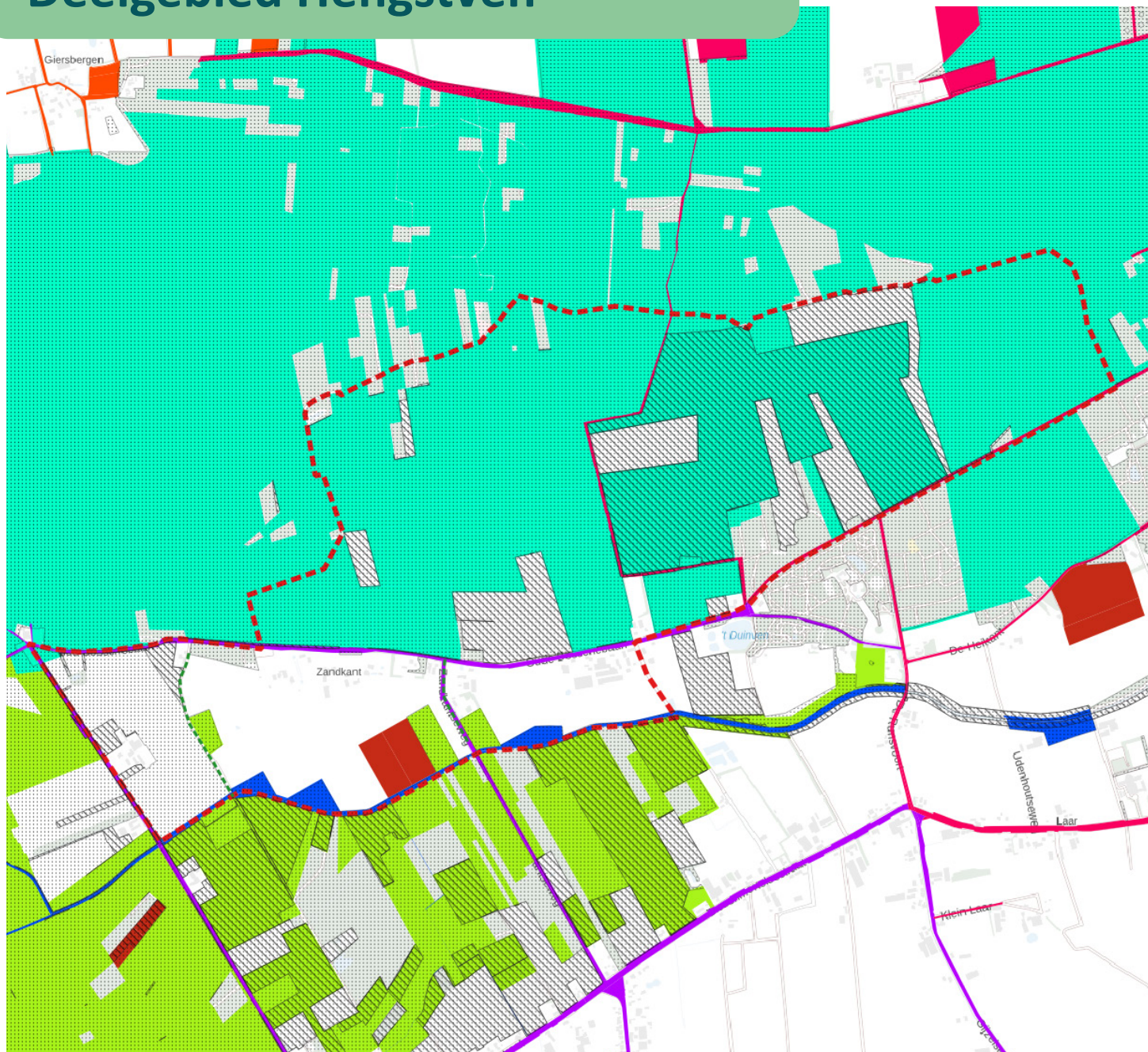


- Veelal particulier (agrarisch) eigen-
dom: 83%
- Gemeente Oisterwijk weinig (pacht)
gronden in eigendom
- Natuurontwikkeling: veel te verwer-
ven of in te richten gronden rond de
Broekleij en Zandleij
- Opgave rond EVZ's zoals de verbind-
ding bij de Leemkuilen
- Natuurontwikkeling: weinig te ver-
werven/in te richten gronden

Legenda

- Ecologische verbindingzones
 - GOB_subsidie verwerving/functionverandering/inrichting
 - Natuurnetwerk Brabant
- Eigendom
- Het Rijk
 - Provincie Noord-Brabant
 - Gemeente Heusden
 - Gemeente Oisterwijk
 - Gemeente Vught
 - Gemeente Tilburg
 - Stichting Het Noordbrabants Landschap
 - Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland
 - Waterschap De Dommel

Deelgebied Hengstven



- Eigendom Natuurmonumenten
- Particulier (agrarisch) eigendom
- Aandacht voor EVZ Zandkantseweg

Legenda

--- Ecologische verbindingzones

▨ GOB_subsidie verwerving/functieverandering/inrichting

▨ Natuurnetwerk Brabant

Eigendom

■ Provincie Noord-Brabant

■ Gemeente Heusden

■ Gemeente Vught

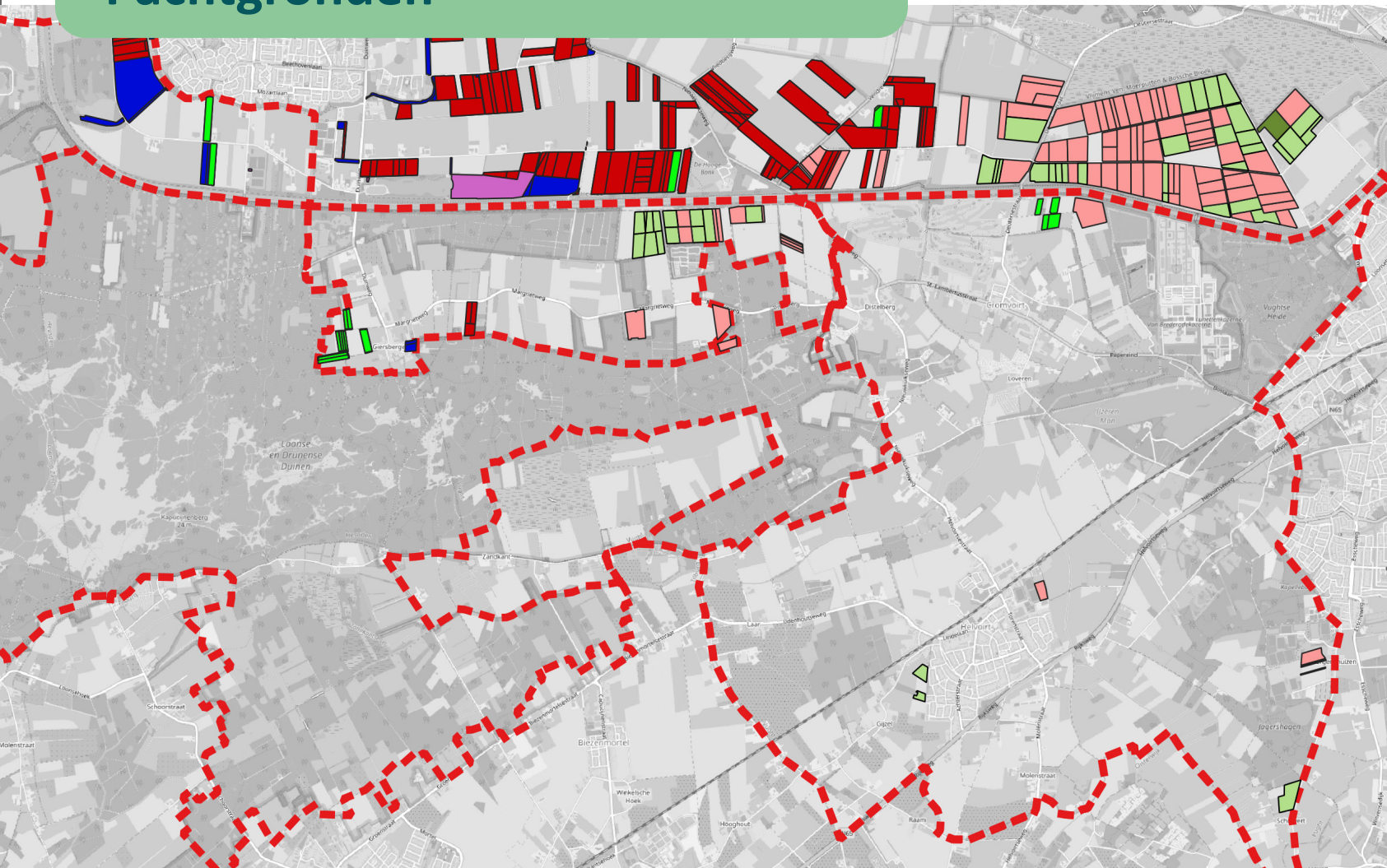
■ Gemeente Tilburg

■ Stichting Het Noordbrabants Landschap

■ Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland

■ Waterschap De Dommel

Pachtgronden



- Gemeente Heusden en gemeente Vught op kaart weergegeven met splitsing tussen regulier en geliberaliseerde pacht.
- Gemeente Waalwijk en gemeente Loon op Zand hebben aangegeven dat ze in het focusgebied geen gronden hebben die verpacht worden.
- Gemeente Tilburg en Gemeente Oisterwijk hebben nog niet gereageerd
- Pachtgronden van Provincie Noord-Brabant allemaal geliberaliseerd.
- Pachtgronden binnen deelgebied Margriet grotendeels geliberaliseerd

Grondpositie Gemeente Heusden

- Geliberaliseerde pacht
- Reguliere pacht
- Geen overeenkomst
- Gronden - Huur
- Gronden - Ingebruikgeving
- Overige pacht
- Paardenweides
- Pacht 2024-2027
- Terrein (akkerbouw)
- Terrein (grasland)
- Terrein (teelt - kweek)
-

Pachtgronden Vught en Helvoirt

- Geliberaliseerd
- Regulier

Advies grondstrategie

Algemeen:

Wat heb je nodig om uiteindelijk tot de gewenste ontwikkelingen te kunnen komen en welke instrumenten en andere middelen kunnen hiervoor worden ingezet? Wat helpt echt en waar kun je echt winst behalen? Uitgangspunt hierbij is dat geen gebied hetzelfde is en gebiedsprocessen zeer dynamisch zijn. In de verschillende gebiedsprocessen zitten heel veel partijen met verschillende belangen. In de gebieden waar de gebiedsprocessen plaatsvinden is vaak al wel het e.e.a. gebeurd. Denk hierbij aan kavelruilen, inrichting van waterstaatkundige werken e.d. en is er niet altijd bereidheid tot samenwerking. Van belang is dan om te zoeken naar een meerwaarde voor beide partijen. Voor de uitvoering van de verschillende opgaven voor de fysieke leefomgeving is meestal grond nodig. Voor het bereiken van doelen in het kader van bijvoorbeeld het natuurbeleid, het klimaatbeleid en het landbouwbeleid is het kunnen inzetten van eigen grond zeer wenselijk c.q. noodzakelijk. De doelen kunnen soms ook worden bereikt door het stimuleren van grondinzet, grondverwerving of grondruil door anderen en hoeft de gebiedstrekker of opdrachtgever zelf geen grond te verwerven of in te zetten.

- De komende jaren wordt het belang van grond steeds groter, enerzijds vanwege de maatschappelijke opgaven waar de verschillende overheidspartijen voor staan en anderzijds omdat de grondmarkt in veel gebieden onder toenemende druk staat. Dit is een gevolg van ruimteclaims van diverse sectoren, denk aan woningbouw en mobiliteit (aanleg van infrastructuur), energie (wind- en zonneparken op land), natuur (Natuurnetwerk), water (Kaderrichtlijn Water KRW), landbouw (extensivering van de landbouw) en bodem.

Hoe maak je hierin goede afwegingen?

De transformatie van het landelijk gebied is een flinke opgave. De klimaat-, natuur-, water- en landbouwopgaven zijn nauw met elkaar verweven. Het is daarom cruciaal om samen de omslag te realiseren en met elkaar te zoeken naar slimme combinaties van oplossingen voor sterkere natuur, voldoende water met een betere kwaliteit, een goede bodem en de toekomst van de landbouw. Daarbij komt dat de grond steeds schaarser wordt en de grondprijzen voorlopig nog steeds een stijgende lijn laten zien. Mede hierdoor is het belangrijk dat er wordt gewerkt met en vanuit het gebied op basis van

vrijwilligheid waarbij je de grondeigenaren iets te bieden hebt. Eigendom is geen doel op zich en niet per se altijd noodzakelijk omdat veel opgaven c.q. functies die worden uitgevoerd en ingericht nadien goed in eigendom kunnen blijven van de desbetreffende eigenaar.

- Vervolg per deelgebied: Allereerst moeten de opgaven in de verschillende deelgebieden (1 t/m 6) goed in beeld worden gebracht (water/bodem sturend) waarbij de hydrologie erg belangrijk is. Daarnaast is het belangrijk om goed inzicht te hebben in de eigendomssituaties (huis- en veldkavels) van de verschillende grondeigenaren binnen de gebieden en moet men de grond goed kennen.
- Je moet de deelnemende partijen wat te bieden hebben. Het zij ruilgrond, het zij andere instrumenten (denk hierbij aan subsidies) waar ze een beroep op kunnen doen.
- Participatie met alle eigenaren in de gebieden voor het creëren van begrip en draagvlak. Het is belangrijk om alle eigenaren de mogelijkheid te geven om mee te denken over het gebiedsproces. Betrek de eigenaren hier vanaf het begin bij.
- Zorg ervoor dat de verschillende overheden, TBO's en de vertegenwoordiging vanuit de landbouw (ZLTO), die in een gebied werkzaam zijn, korte lijnen met elkaar hebben en regelmatig met elkaar om de tafel zitten om de opgaven waarvoor zij aan de lat staan met elkaar te bespreken.
- Eigendom is geen doel op zich en niet per se altijd noodzakelijk omdat veel opgaven c.q. functies die worden Werk hierbij met kwalitatieve verplichtingen en probeer zoveel mogelijk functies te stapelen.
- Zorg voor voldoende ruilgrond. Benut mogelijkheden om percelen slim aan te kopen, zodat je een grondpositie hebt binnen een gebied.
- Bedrijven proberen uit te kopen of te verplaatsen. Heeft de provincie nog verplaatsingssubsidie en is er in het gebied al onderzocht of er bedrijven willen stoppen of verplaatsen? De vrijkomende gronden kunnen dan worden ingezet voor het gebiedsproces.
- Kijken welke gronden pachtvrij kunnen worden gemaakt en kunnen worden ingezet voor de opgaven binnen de gebiedsprocessen.
- Daar waar aankoop niet haalbaar blijkt kijk naar alternatieven voor grondaanko-

pen en/of verkopen. Denk hierbij aan het uitvoeren van technische maatregelen.

- Grondregeling natuur inclusieve landbouw. In Noord Brabant is hier € 30 miljoen voor vrijgemaakt.
- Rood voor Rood regeling toepassen.
- Wanneer overheidspartijen gronden aankopen dan moet er rekening worden gehouden met het arrest van Didam.
- Voor alle gebieden een grondstrategie opstellen.
- Het is belangrijk om goed inzicht te hebben in de verschillende overheids c.q. grondinstrumenten (zie opsomming hieronder) die voor de deelgebieden kunnen worden toegepast.
- Kijk voor het vervolg naar het grondgebruik en leg deze naast de doelen en het eigendom
- Zorg voor de koppeling met Keukentafelgesprekken met agrarische en recreatieve ondernemers

Overzicht grondinstrumenten die kunnen worden toegepast t.b.v. gebiedsprocessen:

Aankoop van grond en/of opstallen

- Aankoop
- Minnelijke verwerving ter voorkoming van onteigening, tegen volledige schadeloosstelling
- Onteigening
- Koop/ pacht-constructie
- Voorkeursrecht

Inrichting van gebieden

- Vrijwillige kavelruil
- Wettelijke herverkaveling in kader van landinrichting
- Vestiging van een zakelijk recht / kwalitatieve verplichting

- Gedoogplichten
- Samenwerkingsovereenkomst
- Subsidieregelingen

Beheer van grond en/of opstallen

- Erfpacht
- Pacht
- Verhuur
- Verhuur woning op basis van Leegstandwet (anti kraak)
- Ingebruikgeving

Verkoop van grond en/of opstallen

- Verkoop via openbare inschrijving (tender)
- Verkoop via makelaar of veiling
- Onderhandse verkoop
- Verkoop via huurkoop- of pachtconstructie

Advies grondstrategie per deelgebied

Deelgebied Pauwels:

- Voor dit gebied is het wenselijk dat er een goede grondstrategie wordt opgesteld. Het gaat namelijk om groot gebied welke in meerdere gemeenten zijn gelegen waar zowel overheden als TBO's maar ook veel particulieren eigendommen hebben liggen. Dit gebied is te groot om in 1 keer op te pakken.
- Voor gebied tegen N2000 zou een kavelruilproces kunnen worden toegepast. Omdat het gebied te groot is om 1 grote kavelruil toe te passen wordt geadviseerd om in deelgebieden meerdere kleinere kavelruilruilen toe te passen.
- Probeer zoveel mogelijk functies te stapelen.
- Maak gebruik van de verschillen subsidiemogelijkheden.

- Probeer zoveel mogelijk strategische ruilgrond te verwerven rond Loon op Zand, niet rond Landschapspark Pauwels.
- Eigendom is geen doel op zich en niet per se altijd noodzakelijk omdat veel opgaven c.q. functies die worden uitgevoerd en ingericht nadien goed in eigendom kunnen blijven van de desbetreffende eigenaar. Dit kan worden geregeld door middel van kwalitatieve verplichtingen.
- Pas indien mogelijk Rood voor Rood toe.
- Indien gronden worden verpacht kijk dan welke gronden pachtvrij kunnen worden gemaakt en kunnen worden ingezet voor de opgaven binnen de gebiedsprocessen.
- Focus in grondstrategie op de openstaande EVZ opgave.

Deelgebied Loons Hoekje:

- Indien mogelijk de strategische gronden van de provincie inzetten als ruilgrond. Kijk ook grensoverschrijdend naar de GGA Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek.
- Het gebied rond Loons Hoekje is geschikt voor een gebiedsspecifieke grondstrategie. Een belangrijke input hiervoor zijn uitkomsten van de Keukentafelgesprekken.
- Eigendom is geen doel op zich, kijk naar o.a. subsidies en de mogelijkheid met kwalitatieve verplichtingen.
- In dit gebied is er geen EVZ-opgave, maar wel opgaven vanuit hydrologie en bijvoorbeeld groenblauwe dooradering.

Deelgebied Margriet:

- De verschillende pachtgronden binnen dit gebied tegen het lichthouden. Kijken welke gronden pachtvrij kunnen worden gemaakt en kunnen worden ingezet voor de opgaven binnen de gebiedsprocessen.
- Voor dit gebied zou je een kavelruilproces kunnen opstarten met de vrijgemaakte pachtgronden.
- Afhankelijk van de vrij te komen pachtgronden probeer voldoende strategische

ruilgrond te verwerven t.b.v. het kavelruilproces.

- Afstemming en integratie met de grondstrategie binnen GGA Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek

Deelgebied Helvoirt en Cromvoirt:

- T.b.v. het verruimen van het beekdal van de watergang Zandlei proberen om stroken of percelen te verwerven of hiervoor kwalitatieve verplichtingen te vestigen.
- Eigendom is hier geen doel op zich en niet per se noodzakelijk omdat veel opgaven c.q. functies die worden uitgevoerd en ingericht nadien goed in eigendom kunnen blijven van de desbetreffende eigenaar.
- Nagaan of de gronden die in eigendom zijn van de provincie kunnen worden ingezet voor ruilgrond.
- Kavelruil toepassen in kleinere gebieden.

Deelgebied De Leemkuilen

- Proberen de verbinding (EVZ) te versterken tussen de Leemkuilen en de Loonse en Drunense Duinen
- Veel gronden zijn in eigendom van agrariërs. Eigendom is hier geen doel op zich en niet per se noodzakelijk omdat veel opgaven c.q. functies die worden uitgevoerd en ingericht nadien goed in eigendom kunnen blijven van de desbetreffende eigenaar door te werken met kwalitatieve verplichtingen.
- Dit gebied is erg belangrijk voor boomteelt daardoor is de grondruk erg hoog. Prioriteit dit gebied vooral inzetten op EVZ's.

Deelgebied Hengstven en Oude Bosschebaan

- Een groot deel van dit gebied is natuurgebied (Hengstven) en hier is een grondstrategie van toepassing.
- In het gebied rondom de Zandkant zitten veel recreatieve ondernemers. Keukentafelgesprekken met (recreatieve) ondernemers
- Wordt natter: stapelen van functies met kwalitatieve verplichtingen.