

Kavelruil Zuidbuurt & Commandeurspolder

Inleiding

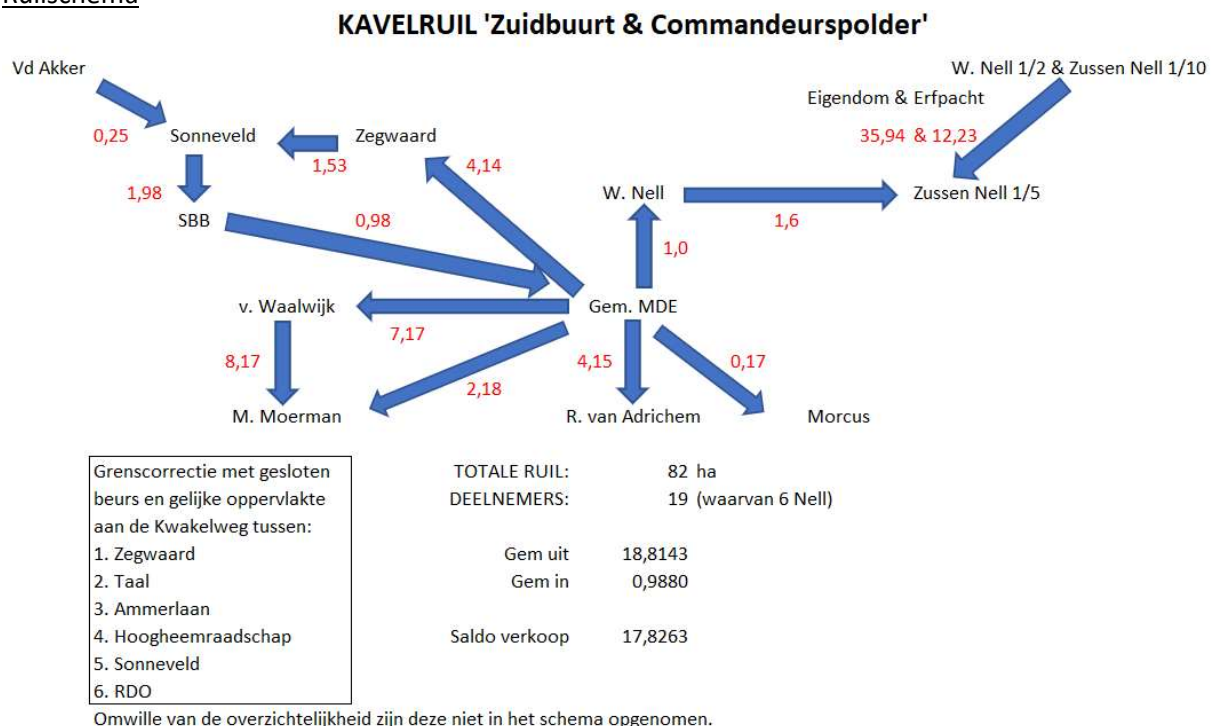
In de voorbije jaren zijn in de Zuidbuurt en de Commandeurspolder verschillende ruilvoorstellen gebouwd en besproken met de boeren en buitenlui die er hun bedrijf en land hebben. In deze gebieden liggen gemeentelijke eigendommen die in beginsel beschikbaar zijn voor vrijwillige kavelruil in het kader van het grondinstrument. We staan nu op het punt dat er evenwicht is tussen de partijen en we dus kunnen doorstoten naar een daadwerkelijke kavelruil.

Waarom kavelruil?

Een kavelruil strekt tot verbetering van de verkaveling. In objectieve zin betreft dat het vergroten van bedrijven (extensivering) en huiskavels (voordeel voor weidegang) en het samenvoegen van percelen tot grote kavels, maar ook het verkorten van rijafstanden naar percelen is een graag gezien voordeel. Deelnemers hebben ook voordelen zoals geschiktheid voor hun specifieke bedrijfsvoering. Men kan ook zeggen: als partijen op vrijwillige basis tot een kavelruil komen, is de verbetering al bewezen, want waarom zouden ze anders meedoen?

Een kavelruil heeft twee belangrijke voordelen ten opzichte van gewone één op één transacties. Het eerste voordeel is dat alle transacties van een kavelruil op hetzelfde moment plaatsvinden: eigenlijk is het zelfs één transactie waarbij volgens de Wet Inrichting Landelijk Gebied (WILG) deelnemers onroerende zaken samenbrengen en onder elkaar verdelen bij notariële akte. Daarbij kan het verschil in waarde van het betrokken onroerend goed (grond en eventueel gebouwen) financieel worden verrekend. Een deelnemer is dus zeker van verkoop op hetzelfde moment als dat hij aankoopt. Daarbij komt dat de betrokken geldstromen 'in' en 'uit' tegelijk plaatsvinden en elkaar grotendeels opheffen, wat kosten en risico's van het moeten overbruggen van de tijd tussen twee afzonderlijke transacties voorkomt. Het tweede belangrijke voordeel is het fiscale voordeel: grond en gebouwen in een kavelruil kennen een vrijstelling van overdrachtsbelasting.

Ruilschema



Bijdrage aan doelstellingen Midden-Delfland

In deze kavelruil tussen 19 eigenaren die 82 hectare verwisselen van eigendom of erfpacht, wordt door de inbreng van de gemeente de verkaveling van zes grondgebonden bedrijven - waarvan vier

melkveehouders - sterk verbeterd. Twee melkveebedrijven zien de huiskavel sterk groeien, waardoor weidegang wordt bevorderd. Ook worden rijafstanden van enkele bedrijven sterk verkort, wat naast bedrijfskundige voordelen ook verbetering van de verkeersveiligheid, een lagere milieubelasting en minder kosten voor wegonderhoud oplevert. Daarnaast wordt pachtland omgezet naar eigendom wat de deelnemende bedrijven toekomstbestendiger maakt. Drie bedrijven groeien significant.

Overige partijen in de polder

Mede ook in het kader van het Didam-arrest is het belangrijk openbaar en transparant met grondtransacties om te gaan. Daarom zijn met name de andere grondgebonden veehouderijbedrijven persoonlijk gevraagd naar hun mening over het inzetten van gemeentegrond voor deze kavelruil in hun polders. Mark v Woerden, Jeroen vd Kooij, Paul Suijker en Vockestaert zijn gesproken en zien hun eigen wensen en belangen niet geschaad door deze ruil.

Kavelaanvaarding/Landschap/Agrarisch natuurbeheer

Er zijn wat veranderingen van sloten voorzien als gevolg van deze kavelruil. Ook is een aantal dammen nodig om vanuit bestaande eigendommen de nieuwe aansluitende percelen te kunnen bereiken. Deze dammen zorgen ervoor dat een groot deel van het agrarisch transport- en dierbewegingen 'binnendoor' kunnen plaatsvinden en dus niet meer over de wegen hoeven. Dit bevordert bij Moerman en Zegwaard ook de weidegang (vergroting huiskavel).

Partijen doen een beroep op de mogelijkheid subsidie te ontvangen voor kavelaanvaardingswerken. De subsidie is reëel omdat de kavelontsluitingspunten duidelijk veranderen als gevolg van de kavelruil.

Voor een aantal percelen die in dit kavelruilplan worden ingebracht, heeft het Agrarisch Collectief beheerpakketten met gebruikers/pachters afgesloten, zelfs al voor de nieuwe periode 2023-2028. Deze pakketten worden per 6 jaar afgesloten. De pakketten zijn gekoppeld aan grond. Moerman nam voor 2023 een plas-dras perceel van Waalwijk-Hollaar over en kijkt voor de periode daarna met Vockestaert welk ANB af te sluiten. De andere percelen van het kavelruilplan liggen dicht bij de A20 en zijn daarmee voor het Agrarisch Collectief minder interessant.

Stan Gloudemans & Rutger de Groot
Kavelruilcoördinatoren
November 2023