



Nummer : R25.099

Onderwerp : Aankoop landbouwperceel Wagenbroeksloopje-Gagelvelden en verkoop landbouwperceel Burgemeester Van Woenseldreef

Aan de raad

Inleiding

Gemeente Bladel werkt op een constructieve manier samen met het Waterschap De Dommel voor een klimaatbestendige inrichting van de leefomgeving en een duurzame transitie landelijk gebied. We zoeken samen naar een gebiedsinrichting waarbij water- en bodemsturend principe leidend is. Dit wil zeggen dat we samen ruimte maken voor water in de beekdalen. Op de randen van het beekdal is dus ook ruimte voor afstromend regenwater uit het bebouwde gebied, zodat we ons regenwater niet afwentelen richting het buitengebied. Dit leidt op een aantal plekken tot knelpunten. Het beoogde nieuwe oppervlakte- en grondwaterpeil is positief voor het voorkomen van wateroverlast benedenstrooms én het bestrijden van droogte, maar maakt de percelen in het beekdal ongeschikt voor intensief gewasteelt. Ook werken we aan het verbeteren van de waterkwaliteit in het oppervlakte- en grondwatersysteem. Gebruik van bestrijdingsmiddelen dichtbij de beek is daarmee onwenselijk.

De afgelopen maanden zijn onderhandelingen gevoerd met Waterschap De Dommel en de particuliere eigenaar van perceel HGL H 1051. Hiermee zijn we tot een gezamenlijk voorstel gekomen over beoogd eigenaarschap, grondtarieven en gebruik. De ligging van de percelen voor de beoogde grondruil zijn opgenomen in afbeelding 1. In tabel 1 is de grootte, taxatiewaarde en beoogd eigenaarschap weergegeven.



Afbeelding X: Ligging percelen die deel uitmaken van de transactie

Team:
ONT

Behandelend ambtenaar:
Ayla Schenk

Telefoonnummer:
0497-361636

Tabel X: Informatie percelen die deel uitmaken van de transactie

	Kadastrale aanduiding	Functie/ bestemming	Grootte perceel	Taxatiewaarde	Huidige eigenaar	Beoogd eigenaar
1	Gemeente Hoogeloon Sectie H nummer 682	Agrarisch	2,58 ha	€ 359.155,00	Gemeente Bladel	Particulier (2 ha) Gemeente Bladel (0,58 ha)
2	Gemeente Hoogeloon Sectie H nummer 821	Agrarisch	3,34 ha	€ 484.518,00	Waterschap De Dommel	Gemeente Bladel
3	Gemeente Hoogeloon Sectie H nummer 1051	Agrarisch	1,89 ha	€ 274.340,00	Particulier	Waterschap De Dommel

Middels de verkoop en aankoop van de percelen worden de volgende doelstellingen bewerkstelligd:

- Wateroverlast in de dorpskern van Casteren wordt verminderd danwel voorkomen;
- Water vasthouden en infiltreren, zodat het grondwater wordt aangevuld;
- Vuilwateroverstorten worden verminderd danwel voorkomen, waardoor de waterkwaliteit in een ecologische verbindingzone (Wagenbroeksloopje) wordt verbeterd;
- Ruimte voor extensieve landbouw/ natuurbegrazing op perceel H 821;
- Voorkomen waterschades op perceel H 1051 als gevolg van de maatregelen uit het beekherstelproject en de gemeentelijke klimaatbuffer aan de Kranenberg.
- Uitbreiden recreatieve verbindingen tussen de dorpskern van Casteren en het beekdal.

Voorstel

1. Een krediet van € 480.000,- (B-rubricering in de Perspectiefnota 2026) beschikbaar te stellen voor de aankoop van perceel HGL H 821 met dekking van:
 - a. de verwachte opbrengst € 284.000,- van de (gedeeltelijke) verkoop van perceel HGL H 682;
 - b. een bedrag van € 196.000,- ten laste van het uitvoeringskrediet GRP: klimaatmaatregelen.

Beoogd effect

Het beoogd effect is tweeledig: aan de ene kant het bieden van ruimte voor overtollig regenwater uit Casteren, zodat wateroverlast en vuilwateroverstort worden beperkt dan wel voorkomen. En aan de andere kant het verplaatsen van agrarische activiteiten uit het beekdal naar de hogere koppen welke geschikter zijn voor agrarisch gebruik, zodat de waterkwaliteit in de Grootte Beerze wordt verbeterd en de agrariër zijn activiteiten kan voortzetten, zonder kans op gewasschade als gevolg van de maatregelen uit het beekherstelproject.

Argumenten

1.1 Perceel H 821 is essentieel voor het bereiken van een klimaatbestendige en waterrobuuste leefomgeving in Casteren.

Als onderdeel van de klimaatadaptatie opgave voor Casteren is gezocht naar ruimte voor water. Uit de [klimaatstresstesten](#) blijkt dat diverse straten in Casteren onbegaanbaar worden en een aantal panden wateroverlast ervaren bij klimaatbuien. Op 10 mei 2023 is ons dit al overkomen. Er viel in een uur tijd 89 mm regen, met een maximale intensiteit van 110 mm/ uur. Het is duidelijk dat de riolering in Casteren dit regenwater niet kon verwerken waardoor een aantal straten door water op straat niet meer begaanbaar waren, putdeksels afdreven, toiletten borrelden en niet meer doortrokken, en de vuilwateroverstort in werking treed. Het is duidelijk dat er in en rondom Casteren gezocht moet worden naar ruimte voor water bij extreme regenbuien.

In 2025 is al een perceel aangekocht aan de Kranenberg/ De Hoeve en Gagelvelden om het regenwater van Casteren-'Noord' (straten ten noorden van de Hemelrijken) te bergen en infiltreren. Met de aankoop van het perceel aan het Wagenbroeksloopje en de Gagelvelden wordt ook voorzien in ruimte voor overtollig regenwater afkomstig van Casteren-'Zuid' (Hemelrijken, Dorpsstraat en straten ten zuiden hiervan).

1.2 Het huidige perceel van de aankoper (H 1051) ligt in het beekdal van de Grootte Beerze en zijn verworven rechten belemmeren de gezamenlijke waterhuishoudkundige doelen van het waterschap en gemeente Bladel.

Het waterschap koopt het perceel van de aankoper van ons perceel. In de beekdalen werken we samen met waterschap De Dommel aan herstel van de waterhuishouding en ecologische gesteldheid van het gebied. Dit betekent dat er ruimte geboden wordt op aangrenzende percelen langs de beek voor water in natte perioden. Ook worden maatregelen genomen om het grondwaterpeil in de beekdalen te verhogen, zodat in perioden van droogte ook voldoende grondwater voorradig is om de natuur in stand te houden. Gemeente Bladel werkt hier aan mee door de realisatie van een klimaatbuffer langs de Kranenberg. Hier wordt overtollig regenwater uit de dorpskern van Casteren opgevangen en geïnfiltrerd.

Met de overname van het perceel door waterschap De Dommel nemen we het risico op schadelclaim aan ons adres vanwege grondwateraanvulling en vernatting van het beekdal vanuit klimaatbuffer Kranenberg weg.

1.3 Perceel H 682 wordt momenteel niet verpacht, maar is vanuit water- en bodemsturend principe wel geschikt voor agrarisch gebruik.

De ruimte in het buitengebied staat sterk onder druk. Van windparken, woonuitbreidingslocaties, agrarische activiteiten en ruimte voor water en natuur, alle functies nemen ruimte in. Hierbij is het belangrijk dat functies zich vestigen naar geschiktheid van de locatie. Dat wil zeggen dat vanuit water- en bodemsturend principe de beekdalen geschikt zijn voor inzet op waterhuishouding en natuur. De hoger gelegen gronden zijn geschikt voor agrarische activiteiten. Met de verkoop van het perceel wordt deze weer ingezet voor agrarische functies.

1.4 Het verkoopbedrag kan volledig als dekking worden ingezet

De opbrengst van perceel H682 wordt als dekking ingezet voor de aankoop van perceel H821, indien de gemeenteraad instemt met dit voorliggend voorstel.

1.5 Zowel het aanvullende krediet voor de aankoop van perceel H 821 als de voorbereiding- en realisatiekosten voor de inrichting van het perceel kunnen gedekt worden uit bestaande middelen.

In het investeringsprogramma van riolering is rekening gehouden met de kosten voor aankoop én inrichting van het perceel H 821 voor waterberging. Dit is mogelijk door het anticiperend beleid dat we voeren t.a.v. klimaatadaptatie. De investering leidt dus niet tot verhoging van de riolheffing.

Kanttekeningen

1.1 In het kader van Didam is goed te onderbouwen waarom de percelen worden verkocht en aankocht door de betrokken partijen.

Waterschap De Dommel en wijzelf moeten het voornemen tot verkoop openbaar publiceren. Hierin moeten we publiceren waarom de betrokken partijen de enige serieuze gegadigden zijn voor de percelen H 821 en H 682. Het betreft een geschakelde transactie bestaande uit 3 percelen. Waterschap De Dommel verkoopt ons hun perceel onder voorwaarden dat zij het perceel H 1051 kunnen overnemen. De particulier wil zijn perceel enkel verkopen, wanneer hij een vervangend perceel krijgt welke geschikt is voor zijn agrarische activiteiten. Waterschap De Dommel heeft geen percelen beschikbaar rondom Casteren, wijzelf wel. Hierbij is perceel H 821 van het waterschap essentieel voor invulling van de wettelijke zorgtaken t.a.v. hemelwater van gemeente Bladel. Er zijn geen andere partijen welke de verantwoordelijkheid voor deze wettelijke zorgtaken kunnen of willen dragen en die daarbovenop ook een agrarisch perceel kunnen bieden voor de particulier.

Ondanks dat het feit dat feitelijk goed valt te onderbouwen waarom koper enige serieuze gegadigde is, blijft het risico aanwezig dat er middels kort geding tegen het door uw college te nemen besluit tot verkoop, het verkoopproces vertraagd of verhinderd. Ditzelfde risico is van toepassing op de aankoop van perceel H 821 aangezien het waterschap ook conform Didam-arrest verplicht is deze transactie openbaar te publiceren.

Financiën

Als overheid zijn we verplicht conform markwaarde percelen aan te kopen of verkopen. Alle drie percelen betreffen agrarische percelen met een gelijke grondwaarde van € 14,50/ m² (exclusief 0,13 ha bosgrond op perceel H 682). Dit betekent dat we maximaal 5% naar boven of beneden mogen afwijken van de taxatiewaarde.

Opbrengst uit verkoop perceel H 682

Er is overeengekomen dat de particulier 5% onder de grondprijs uit het taxatierapport (WEV peildatum 03-07-2025) afrekent.

Verkoop deel van perceel H 682: 2,06 ha X € 14,50 / m² X 95% = € 283.765,- kosten koper.

Kosten uit aankoop perceel H 821

Ook het waterschap brengt 5% in mindering aan ons op de taxatiewaarde voor perceel H 682. Als gevolg van de beekherstelmaatregelen zal het perceel minder geschikt zijn voor agrarische activiteiten en waterberging boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Door het waterschap is daarom een schadeberekening gemaakt. De schade op het perceel is berekend op gemiddeld € 2.850,-. Met een kapitalisatie factor 10 kunnen we daarom € 28.500,- aftrekken van het aankoopbedrag.

Aankoop perceel H 821: 3,34 ha X € 14,50 / m² X 95% - € 28.500,- = € 431.585,- kosten koper (exclusief taxatiekosten, notariskosten, kadasterkosten).

Inclusief bijkomende kosten wordt voorgesteld een totaalkrediet van € 480.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van perceel HGL H821 Dekking vindt plaats voor een bedrag van € 284.000 uit de verkoop van perceel HGL H682 en voor een bedrag van € 196.000 ten laste van het uitvoeringskrediet GRP: klimaatmaatregelen.

Realisatiekosten inrichting perceel

In het investeringsprogramma van riolering is rekening gehouden met de kosten voor aankoop én inrichting van het perceel H 821 voor waterberging. Ook is gezocht naar cofinancieringsmogelijkheden. Dit is mogelijk door het anticiperend beleid dat we voeren t.a.v. klimaatadaptatie. De investering leidt dus niet tot verhoging van de rioolheffing.

Omschrijving (bedragen x € 1.000,-)	2026	2027
Verkoop deel van perceel H 682 aan particulier	284	
Aankoop perceel H 821	-480	
Realisatie waterberging		-520
Dekking GRP aankoop perceel	196	
Dekking GRP realisatie waterberging		260
Dekking subsidie waterschap De Dommel		260
Totaal	0	0

(- = nadeel en + = voordeel)

Beschikbaarstelling van het krediet (met bijbehorende dekking) leidt tot onderstaande financiële budgettaire consequenties in de begroting.

omschrijving (bedragen x € 1.000,-)	investering	budgettaire lasten / baten				
	2026	2026	2027	2028	2029	2030
Krediet aankoop perceel HGL H 821	-480		-14	-14	-14	-14
Dekking: verkoop perceel H 682	284					
Dekking: uitvoeringskrediet GRP klimaatmaatregelen	196		7	7	7	7
Totaal	0		-7	-7	-7	-7

(- = nadeel en + = voordeel)

Het benodigd krediet met bijbehorende financiële mutaties voor de aankoop van perceel HGL H 821 zijn met een B-rubricering verwerkt in de Perspectiefnota 2026. Via voorliggend raadsvoorstel wordt uw raad voorgesteld om het benodigde krediet beschikbaar te stellen.

Communicatie

n.v.t.

Uitvoering

Nadat de gemeenteraad het benodigde krediet beschikbaar heeft gesteld volgt notarieel transport en wordt overgegaan op verdere voorbereiding voor aanleg van de waterberging.

Bladel, 17 maart 2026

Burgemeester en wethouders van Bladel,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlage(n)

01. Ontwerp-besluit [26.03726]
02. Taxatierapport [26.02083]
03. Schadeberekening perceel HGL H 821 [26.03724]