

## **Samenvatting Grondstrategieplan Holwerd aan Zee (HaZ)**

### **Aanleiding**

In december 2019 hebben Stichting HaZ, Vogelbescherming Nederland, Wetterskip Fryslân, gemeente Noardeast-Fryslân en provincie Fryslân een intentieovereenkomst gesloten voor de voorbereiding van realisatie van fase 2 van Holwerd aan Zee. Fase 2 bestaat onder andere uit: verbindingsgeul tussen de Waddenzee en getijdemeer, de dijkdoorbraak, getijdemeer, recreatieve voorzieningen en vogelbroedeilanden. Sinds de zomer van 2020 ondersteunt ook de landbouw deze intentieovereenkomst. Alle partijen vormen samen een stuurgroep. In 2020 en 2021 worden onderzoeken uitgevoerd, een technisch ontwerp opgesteld, de kostenraming geactualiseerd en hebben partijen de intentie tot een samenwerkingsovereenkomst (SOK) te komen.

### **Actieve en passieve grondverwerving**

Voor het realiseren van maatregelen is grond van (agrarische) ondernemers nodig. Partijen hebben afgesproken om de actieve grondverwerving te starten na het ondertekenen van de SOK (voorzien eind 2021). Met als uitzondering dat belangrijke kansen die zich voordoen, ná instemming van de stuurgroep, wel benut kunnen worden. Het uitgangspunt tot de SOK is een passieve grondverwerving. Dit betekent dat grondeigenaren zich in de periode tot de SOK kunnen melden om gronden aan te bieden aan het project Holwerd aan Zee. De organisatie zal grondeigenaren en gebruikers dus in deze periode niet actief benaderen om grond te verkopen. De eventueel aangeboden gronden worden getoetst aan een aantal inhoudelijke criteria, bijvoorbeeld ligt de grond binnen het (voorlopige) plangebied of zijn deze gronden in te zetten als ruilgrond.

### **Wat is een grondstrategieplan?**

Aankoop van grond vraagt om een zorgvuldige transparante en uniforme aanpak, vandaar dat hier nu al is over nagedacht. De aanpak is verwoord in een zogenaamd grondstrategieplan (GSP). In een GSP is onder andere het proces van taxaties, aankoop en ruiling beschreven. De stuurgroep HaZ heeft in november 2020 ingestemd met het GSP, met de opmerking dat het GSP na ondertekening van de SOK geactualiseerd moet worden. Een aantal vragen - zoals de exacte benodigde hoeveelheid grond en wie de grondverwerving gaat doen – kunnen pas na de SOK worden beantwoord.

### **Wat is de strategie?**

Binnen Holwerd aan Zee wordt gekozen voor een combinatie van diverse instrumenten. Ten eerste het vrijwillig verwerven van grond in het plangebied waarbij de marktwaarde uitgangspunt is. Ten tweede het vrijwillig verwerven van (ruil)grond in de omgeving, ook op basis van marktwaarde. De gronden worden gebruikt voor ruilingen uit het plangebied via het instrument vrijwillige kavelruil. Er is een kans dat vrijwillige verwerving of uitruil van grond in het plangebied niet tot overeenstemming leidt met individuele eigenaren en/of gebruikers in het plangebied. Dan kan, ten derde, gewerkt worden met het instrument “volledige schadeloosstelling op basis van de Onteigeningswet”. Dit is echter een uiterste redmiddel, dat het risico voorkomt van het niet beschikbaar krijgen van de cruciale grondposities in het plangebied, waardoor de realisatie van het project Holwerd aan Zee niet kan plaatsvinden. Uiteraard moet er dan wel een onteigeningstitel (juridische grondslag) zijn. Onze insteek is om de grondverwerving/ grondruil in der minne op te lossen.

### **Wat zijn de uitgangspunten?**

Een aantal belangrijke uitgangspunten binnen de grondverwerving van Holwerd aan Zee is transparantie, onafhankelijkheid en uniformiteit. *Transparantie* wordt bereikt door de procedures en het mandaat met betrekking tot de besluitvorming zo duidelijk mogelijk te beschrijven en inzichtelijk te maken. *Onafhankelijkheid* borgen we door voorafgaand aan de onderhandelingen een gecertificeerd taxateur, die niet verbonden is aan het project (maar wel

bekend is in het gebied) een taxatierapport te laten opmaken, die op juistheid wordt gecontroleerd door een tweede gecertificeerd onafhankelijk taxateur. *Uniformiteit* betekent dat we consequent steeds dezelfde procedure volgen en ook taxaties volgens dezelfde methodiek en op basis van dezelfde uitgangspunten plaatsvinden. Ook de opbouw van het dossier per belanghebbende komt op uniforme wijze tot stand.

### **Verkenning van wensen en ideeën**

Het Kadaster heeft rondom Holwerd een verkavelingsanalyse op hoofdlijnen uitgevoerd en geconcludeerd dat nu de landbouwstructuur beperkt op orde is. Deze analyse geeft een beeld van een matige landbouwbedrijfsstructuur. Er zijn veel grote bedrijven met relatief beperkte huiskavels en veel veldkavels die weinig geclusterd zijn. Het tijdelijk wisselend gebruik van gronden voor teeltwisselingen vindt veel plaats op gronden die niet in eigendom zijn. Er is eind 2020 gestart met een verkenning -door middel van huiskamergesprekken- om de wensen en ideeën van de grondeigenaren en -gebruikers te inventariseren. Voor deze verkenning gaat het Kadaster, in opdracht van de projectorganisatie Holwerd aan Zee, in gesprek met de eigenaren/ gebruikers direct gelegen in het plangebied en met circa 40 landbouwbedrijven met meer dan 10 hectare grond in gebruik rondom het plangebied.

Tijdens dit gesprek worden de wensen en ideeën besproken, waarbij op een kaart wordt geschetst om welke grond het gaat. Bij het schetsen wordt gewerkt met drie kleuren: rood is niet ruikbaar, groen is ruikbaar en blauw is een wenskavel. Met deze methodiek is beoogd om gezamenlijk en in korte tijd inzichtelijk te maken hoe de landbouw- en eigendomsstructuur verbeterd kan worden en wat er in het gebied mogelijk en onmogelijk is. Op basis van de inventarisatie van wensen/ ideeën ontstaat een kaartbeeld. De inventarisatie wordt gebruikt ten behoeve van voorstellen voor ruilplannen. De provincie Fryslân heeft rondom Holwerd ook nog gronden liggen die bij deze verkenning worden betrokken.

De verkenning ligt momenteel stil in verband met de coronamaatregelen.

Datum, 29 maart 2021