



## Beantwoording vraag bij agendapunt 7 “Wijziging mandaat strategische grondverwervingen” voor de commissie ruimte en leefbaarheid van 17 september 2026

### Inleiding

Vooruitlopend op de commissievergadering heeft de fractie Progressief Bernheze de volgende technische vragen gesteld.

### Vragen

1. Wat zijn precies de concrete criteria op basis waarvan gronden als 'strategisch' worden aangemerkt?
2. Hoe en door wie wordt in de praktijk per perceel vastgesteld of een grondaankoop/grondpositie daadwerkelijk een strategisch doel dient?
3. In het raadsvoorstel wordt gesproken over de verkoop van "niet-strategische grondposities zonder meerwaarde". Om welke (typen) gronden/locaties gaat dit concreet naast de regulier verpachte gronden?
4. Op basis van welke criteria is geconcludeerd dat deze specifieke gronden geen (toekomstige) strategische of maatschappelijke waarde (meer) hebben voor de gemeente Bernheze?

### Beantwoording

1. De raad heeft bij de vaststelling van de nota grondbeleid 2024 – 2027 een routekaart grondbeleid vastgesteld die bepaalt of een actieve/ strategische houding wordt gehanteerd ten aanzien van grondposities. Centraal daarin is de analyse van een locatie tegen de omgevingsvisie, sectoraal beleid en bestuurlijke ambities. Wanneer deze past binnen de ambities wordt gekeken of de grond voldoende potentie en prioriteit heeft. Daarbij is er bewust voor gekozen om geen exacte definitie en/of score hieraan te hangen, zodat bij wijzigingen het grondbeleid kan meebewegen.  
Wel kent de gemeente een onderverdeling in hun huidige strategische grondpositie aan gronden (met een boekwaarde). Deze worden in de volgende 3 categorieën worden ingedeeld:
  - Categorie A: Gronden aangekocht voor transformatie. Dit betreft gronden waarop nu een agrarische bestemming rust, maar waarop in de toekomst woningbouw, bedrijfskavel, infrastructuur of maatschappelijke voorzieningen zijn voorzien.
  - Categorie B: Ruilgronden, dit betreffen agrarische locaties die de gemeente heeft gekocht met als doel om deze te ruilen tegen agrarische gronden waarvoor de gemeente plannen heeft zoals omschreven onder categorie A.
  - Categorie C: Dit betreffen natuurgonden die getransformeerd zijn of agrarische gronden die in het proces van transformatie naar natuur zitten. Dit is in hoofdzaak een categorie die tijdelijk van aard is. Na voltooiing dienen de gronden in de algemene grondpositie worden ingebracht en het onderhoud te worden verwerkt in de gemeentelijke onderhoudsplannen.



2. Wanneer er zich kansen tot grondverwerving voor doen, worden de locaties aangehouden tegen de hiervoor genoemde analyse. De locatie wordt ambtelijke geanalyseerd tegen beleid, visie, ambities, prioriteit en potentie. Bij een positieve uitkomst en opvolgende instemming van de verantwoordelijk portefeuillehouder worden verwervingsgesprekken gevoerd. Uiteindelijk besluit het bestuur tot het daadwerkelijk aangaan van een overeenkomst tot koop, waarbij zij deze dient te onderbouwen met een onafhankelijk advies van een taxateur.
3. Het gevraagde mandaat ziet op dit moment uitsluitend op regulier verpachte gronden. De gemeente blijft kritisch naar haar grondposities kijken. Bezit alleen is geen doel op zich. Mogelijk dat uit dat proces op een later moment andere posities volgen waarvan eveneens wordt verzocht om deze te vervreemden.
4. Zoals aangegeven hebben deze kavels een pachtvorm die (bijna) niet opzegbaar is. Dit maakt dat deze gronden vanuit strategisch oogpunt een lage toegevoegde waarde hebben. De afgelopen jaren heeft de gemeente ook een bedrijfsmatigheidscontrole uitgevoerd op alle reguliere pachters, om te controleren dat zij deze ook bedrijfsmatig gebruiken. Dit is een voorwaarde voor de hiervoor genoemde strenge bescherming. De kavels die de gemeente nu wenst te verkopen voldeden aan deze bedrijfsmatigheidscheck. Daardoor zijn de gronden veel minder interessant voor inzet als transformatiegronden of ruilgronden. Voor gronden in de kernrandzone zal een lichte vertraging gelden in de verkoop totdat er aanvullend bij de aankomende Ontwikkelkaart Bernheze (OKB) eveneens geoordeeld wordt dat deze daarbinnen geen rol hebben.