



VERSCHEL & van DUN
meesters in vastgoed en grondzaken

Kavelruil t.b.v. Natuurontwikkeling Ginderdoor Chaam



Opdrachtgever
De Ginderdoorboeren
Kenmerk
716064
Opdrachtnemer
ing. D.H. Beekmans
Datum
31-8-2020
Status
Definitief

Inhoudsopgave

<u>KAVELRUIL T.B.V. NATUURONTWIKKELING GINDERDOOR</u>	<u>1</u>
1. INLEIDING	3
1.1 AANVRAGER	3
1.2 PROJECTNAAM	3
1.3 LEESWIJZER, VERWIJZING NAAR ONDERLIGGENDE RAPPORTEN ETC.	3
1.4 VOORGESCHIEDENIS	4
1.5 PLANGEBIED	5
2. HUIDIGE SITUATIE	6
2.2 KADASTRALE GEGEVENS	17
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE	19
3.1 BEOOGDE EIGENDOMSITUATIE	19
3.2 NATUURDOELEN	23
4. PLANNING	25
BIJLAGEN	26

1.

1.1

Inleiding

Aanvrager

Onderhavig projectplan omvat de aanvraag voor Kavelruil Subsidie in het kader van de natuurontwikkeling in het gebied 'Ginderdoor'. Doel van het project is een kavelruil ten behoeve van particuliere natuurontwikkeling. Een kavelruil waarin ruim 32 ha cultuurgrond van eigendom wisselt ten behoeve van realisatie Natuurnetwerk Brabant (NNB) en landbouwstructuurverbetering. Een gezamenlijk doel van de grondeigenaren in het plangebied die zich hebben verenigd als de 'Ginderdoorboeren'.

<i>Achternaam</i>	<i>Adres</i>	<i>Type bedrijf</i>
van Loon	Rettestraat 4	Melkvee
Geerts	Ginderdoorstraat 2	Natuurcamping + biologisch paardenhouderij
Noijens	Oude Bredasebaan 7	Melkvee
Brosens	Oude Bredasebaan 1	Particulier, hobby rundvee

Naast bovenstaande agrarische ondernemers neemt Staatsbosbeheer actief deel in de kavelruil middels inbreng van een perceel gelegen buiten het plangebied, elders in Chaam. De Provincie Noord-Brabant, in deze vertegenwoordigd door het Groen Ontwikkelfonds Brabant (GOB) brengt 'haar' gronden in gelegen in het plangebied, ten behoeve van natuurrealisatie.

Daarnaast werkt Natuurmonumenten als naastliggende eigenaren constructief mee aan het initiatief van de Ginderdoorboeren. Voornoemde partij is beoogd eigenaar voor percelen die deel uitmaken van deze kavelruil. Door medewerking van deze partij kan de volledige grondpositie, ingebracht door het GOB toe worden bedeed aan eindbeheerder ten behoeve van de realisatie van het NNB.

Tevens zijn het Coördinatiepunt Landschapsbeheer Brabants Landschap en het waterschap Brabantse Delta al in een vroeg stadium betrokken bij de Ginderdoorboeren. Voorliggend plan is opgesteld in samenwerking met de werkeenheden van het Groen Ontwikkelfonds Brabant.

De percelen binnen dit gebied zijn hoofdzakelijk in gebruik als agrarische grond. De gronden zijn grotendeels gelegen binnen de aanduiding Natuur Netwerk Brabant, en aangewezen als Rijks NNB + Natte Natuurparel 'Strijbeekse Heide'. Het plangebied is weergegeven op afbeelding 1 (pagina 5).

1.2

Projectnaam

Het projectplan draagt de naam "Kavelruil t.b.v. Natuurontwikkeling Ginderdoor Chaam".

1.3

Leeswijzer, verwijzing naar onderliggende rapporten etc.

Het voorliggende projectplan is opgebouwd volgens het Format Projectplan van het Groen Ontwikkelfonds Brabant BV. Aan deze aanvraag liggen geen andere onderliggende rapporten ten grondslag.

1.4

Voorgeschiedenis

In het plangebied heeft het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) in het verleden de boerderij van de familie Schoenmakers in eigendom verworven. Een groot deel van deze gronden, nu in eigendom bij het GOB zijn gelegen binnen de begrenzing van het NNB. Maar diverse percelen liggen ook buiten de begrenzing van het natuurnetwerk. Tevens zijn in het gebied diverse particulieren gronden gelegen. Door de mengeling van eigendommen is het voor de lokale bewoners, overheden en ondernemers een mooie kans om tot één totaalplan te komen met als doel particulier natuurbeheer en een aanéensluitende eigendomssituatie.

Ruim 10 jaar geleden hebben de Ginderdoorboeren het plan al opgevat om samen ter plaatse natuur te ontwikkelen. Dit is echter niet tot realisatie gekomen. In 2015 heeft de Werkeenheid van het NNB de handschoen opgepikt en de wensen van de Ginderdoorboeren geïnventariseerd. Dit is vervolgens vertaald in een kort advies per agrariër. Na de inventarisatie is aan Adviesbureau Verschel & Van Dun de opdracht gegeven om deze plannen om te zetten in concrete subsidieaanvragen. Zie offerte d.d. 13-9-2016, toegevoegd als bijlage 1.

Deze opdracht is destijds gegund door het streeknetwerk Landstad de Baronie. Een overkoepelende organisatie waarbinnen Waterschap Brabantse Delta, Staatsbosbeheer en de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Etten-Leur, Rucphen, Oosterhout, Breda en Zundert samenwerking aan het realiseren van een aantrekkelijk leef- en verblijfsgebied.

Door diverse omstandigheden heeft de uitvoering van de opdracht langer geduurd dan vooraf gepland. Het overlijden van dhr. van Golverdingen, als particulier grondbezitter betrokken en initiatiefnemer van het eerste uur, bracht het proces tijdelijk tot stilstand. Op een later stadium heeft ook de familie Schoenmakers zich teruggetrokken uit het plan. De bedrijfsactiviteiten van deze kwekerij en loonwerker zijn inmiddels deels verplaatst naar een locatie buiten het plangebied. Daarnaast zorgde personele wisselingen bij de opdrachtnemer, en de vele personele wisselingen bij het GOB en de werkeenheid voor de nodige vertragingen.

Begin september 2019 is reeds een kavelruilvoorstel ingediend en bij de Werkeenheid van het GOB en de Provincie Noord-Brabant. Het navolgende overleg heeft op hoofdlijnen tot de volgende resultaten c.q. uitgangspunten geleid:

- 30,5 hectare binnen en nabij het plangebied wisselt van eigenaar;
- Splitsing van enkele percelen ten behoeve van inrichting;
- Eigendommen van provincie Noord-Brabant worden hierbij doelmatig ingezet;
- Bijna 32 hectare nog niet gerealiseerde NNB wordt ingericht middels particulier natuurbeheer;
- De agrarische structuur wordt verbeterd door ruiling van binnen naar buiten het plangebied en van veldkavel naar huiskavel;

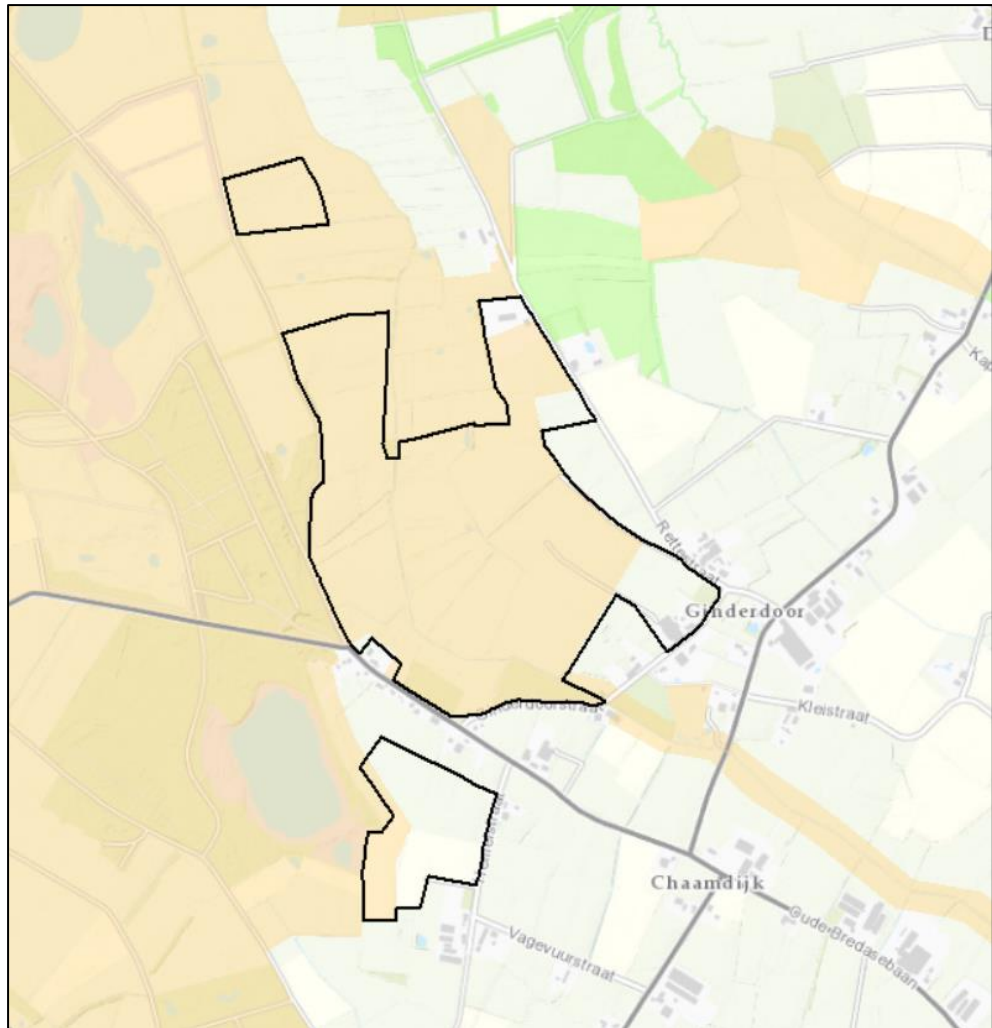
In april 2020 zijn concrete gebiedsafspraken gemaakt tussen GOB, Provincie Noord-Brabant en Verschel & van Dun. Deze afspraken zijn verwoord en vastgelegd in een brief d.d. 20 juli 2020, bijgevoegd als bijlage 2. In deze brief geeft het GOB aan positief tegenover het plan en de beoogde natuurontwikkeling te staan. Tevens geven ze 'groen licht' voor de inzet van de gronden.

De brief vormt als het ware het startpunt voor in uitvoering komen van het project. De openbare procedure, in het kader van de gelijkberechtiging wordt opgestart en aanvraag kavelruilsubsidie wordt ingediend. Ten behoeve van deze aanvraag is voorliggend projectplan opgesteld. Hierna, najaar 2020, volgen de subsidieaanvragen voor functieverandering en afwaardering per initiatiefnemer. Pas na akkoord hierop, middels een subsidieverleningsbeschikking zal alles worden vastgelegd in een Kavelruilovereenkomst.

1.5

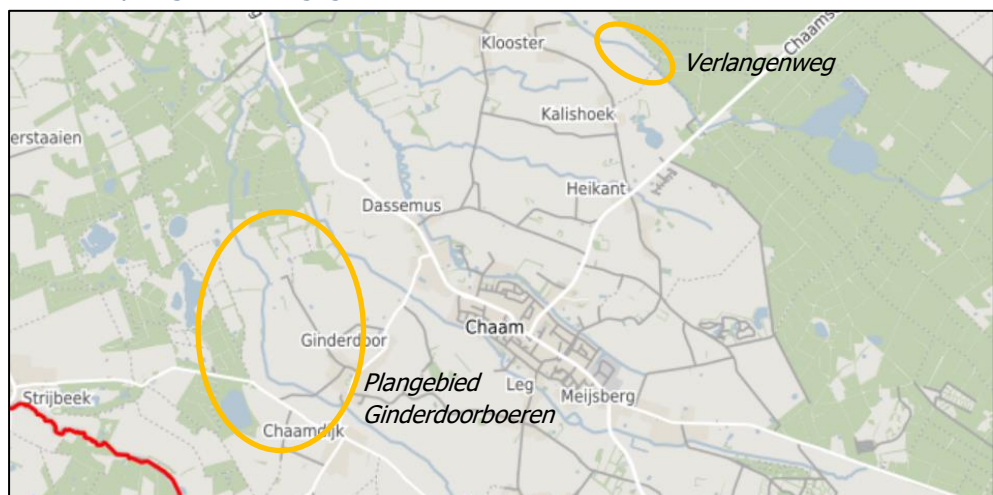
Plangebied

Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven waarbinnen de te ruilen gronden en percelen van de Ginderdoorboeren zijn gelegen.



Afbeelding 1 ligging plangebied Ginderdoorboeren in begrenzing Rijks-NNB

Buiten het plangebied gelegen zijn de percelen aan de Verlangeweg in Chaam. Deze maken wel onderdeel uit van de kavelruil middels een 1 op 1 ruiling tussen Staatsbosbeheer en het GOB. Op onderstaande figuur is ligging van deze percelen t.o.v. het plangebied aangegeven.



Afbeelding 2 situering percelen Verlangeweg t.o.v. plangebied

2.

2.1

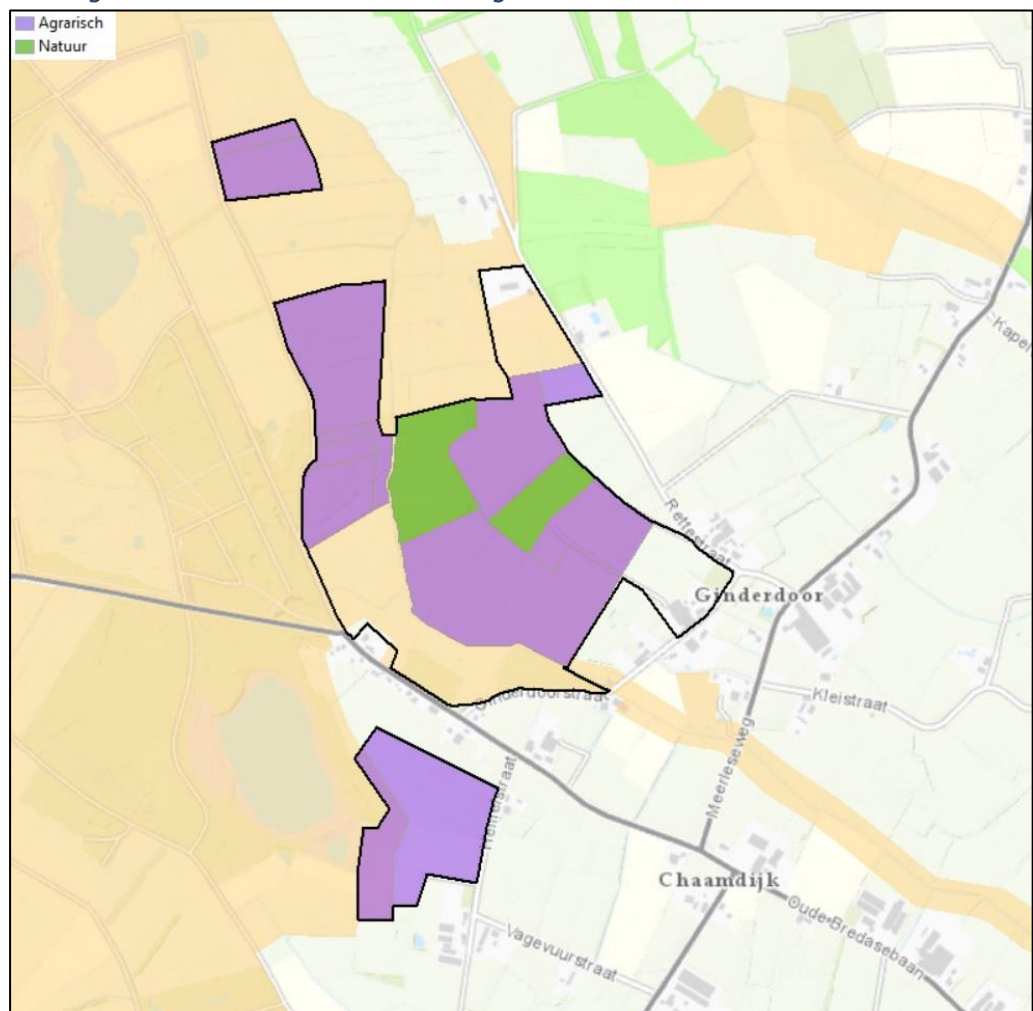
Huidige situatie

Beschrijving bestaande situatie

Plangebied is gelegen in buurtschap Ginderdoor. Dit is een buurtschap in de gemeente Alphen-Chaam. Het ligt in het westen van de gemeente, twee kilometer ten westen van het dorp Chaam. Kenmerkend voor het gebied is de Chaamsche Beek die het centraal in het gebied ligt. Eind 15^e eeuw zijn de eerste vermeldingen van Ghinderboven en later Ghinder Doer wat zoveel betekent als 'aan gene zijde langs (van iets, bijvoorbeeld een beek)'.

Het buurtschap is gelegen aan de Ginderdoorstraat en Meerleseweg en is in de gemeentelijke structuurvisie aangewezen als een landelijk gelegen bebouwingscluster. Gelegen binnen de oude besloten zandontginningen ten zuidwesten van Chaam. Het plangebied wat een deel van beekdal van de Chaamsche Beek beslaat is gelegen op 1 km afstand van de grens met België. Het bos- en heide gebied ten westen van het plangebied is in eigendom en beheer bij Natuurmonumenten en Staatsbosbeheer. Ten noordwesten hiervan ligt het landgoed Hondsdonk wat in beheer is bij Baron Prisse. Een bosrijk landgoed waar diverse in deze aanvraag betrokken boeren middels natuurpacht de landbouwgronden beheren.

De percelen gelegen in het plangebied zijn momenteel agrarisch in gebruik, grotendeels als grasland maar ook als bouwland (o.a. mais en vaste planten). Het gebruik van de grasland percelen in het beekdal is reeds extensief. Ze hebben een lage veebezetting, weinig tot geen bemesting en er vindt grotendeels biologische teelt plaats. Ruim 5 ha in het beekdal is reeds omgevormd van regulier agrarisch naar natuurgrond. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 3 Huidige situatie (particulier) natuur en agrarisch

De verkaveling wisselt binnen het plangebied van grootschaliger op de flanken tot kleinschalig in het beekdal. Het gebruik is landbouwkundig gezien ook intensiever buiten het beekdal. De kavels worden van elkaar gescheiden middels struweel- en houtwallen, greppels en kavelsloten. Deze zijn veelal haaks op de Chaamsche beek gelegen. Tevens zijn er meerdere poelen aanwezig welke niet direct in verbinding staan met de beek.

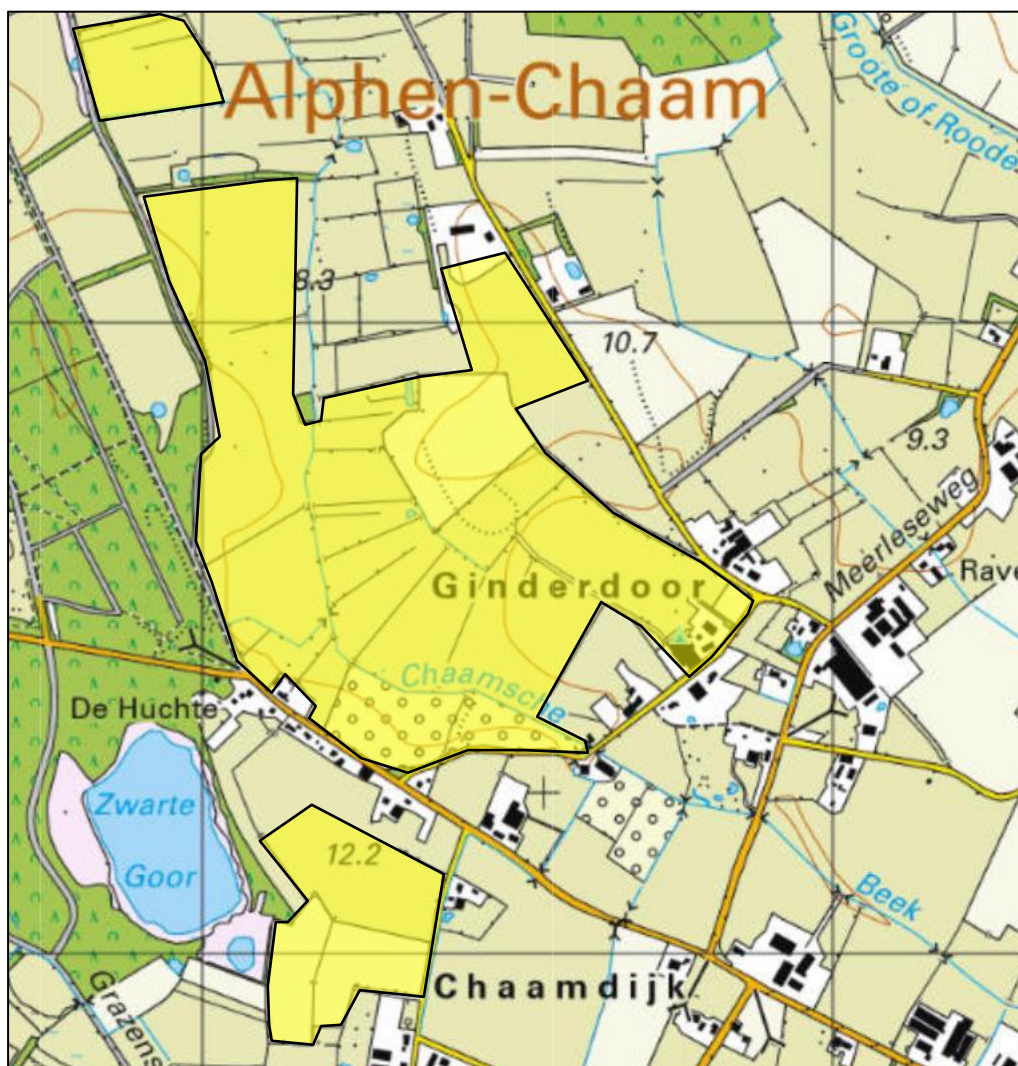


Afbeelding 4 Kruidenrijk grasland in Beekdal (Verschel & van Dun 2019)



Afbeelding 5 Graslandperceel aan de Rettestraat (Verschel & van Dun 2019)

Onderstaand uitsnede van de actuele topografische kaart waarbinnen het plangebied is gelegen.



Afbeelding 6 Uitsnede Actuele topografische kaart, plangebied gearceerd. (kadaster 2019)

De huidige natuurwaarden in het plangebied verschillen per perceel. Van een monotoon relatief jong Engels raaigras met gangbaar agrarisch gebruik tot biologisch beheerde graslanden met een veelvoud aan kruiden en grassoorten. In de aanwezige greppels, kavelsloten en op oever van Chaamsche Beek komen diverse bloemen- en plantensoorten voor. In en langs sloten groeien o.a. Kleine waterrepe, Gewone Dotterbloem, Holpijp en Moesdistel. Deze soorten duiden op de toevoer van kalkhoudend tot kalkrijk grondwater.



Afbeelding 7 Greppel met begroeiing & Chaamsche Beek (Verschel & van Dun, 2019)

De in het gebied aanwezige houtwallen, bestaan voornamelijk uit els en wilg. De dichte structuur biedt bescherming aan kleine zoogdieren en vogels. In de zomer biedt de schaduw ook verkoeling aan het vee. Met beoogde ontwikkeling blijven de bestaande elementen behouden en worden de natuurwaarden versterkt.

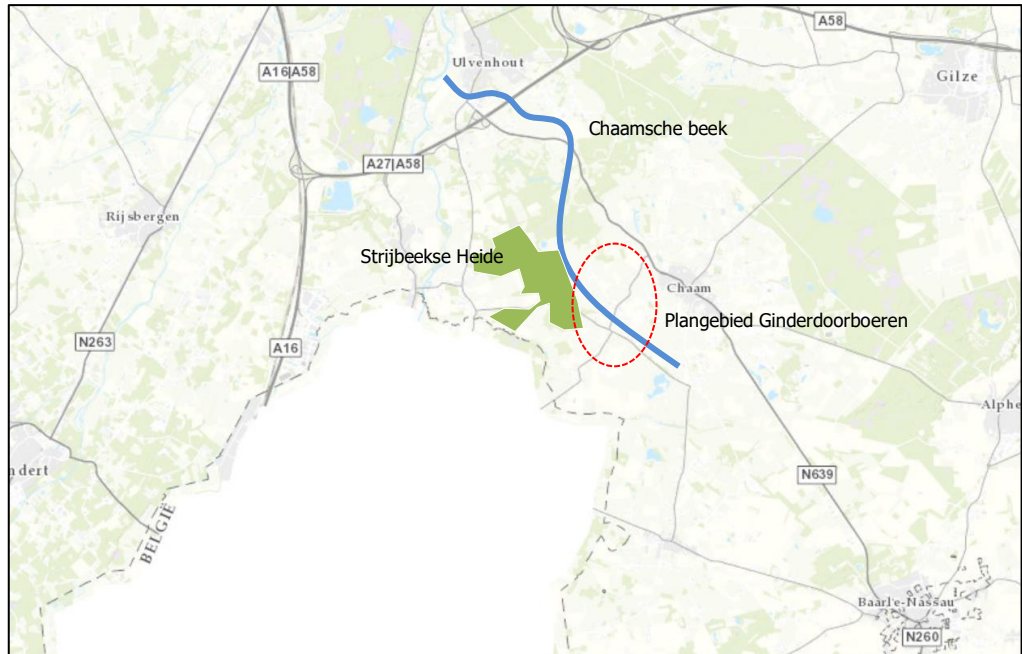


Afbeelding 8 Aanwezige Houtwallen in het plangebied (Verschel & van Dun, 2019)

2.1.1

GEBIEDSKENMERKEN

Kenmerkend voor het plangebied en haar omgeving zijn de De Chaamsche Beek en Strijbeekse Heide. De beek ligt diep ingesneden in het landschap. Door de diepe ligging werkt de beek sterk drainerend. Regenwater infiltreert op de hoge gronden en komt weer als kwel aan de oppervlakte in het lager gelegen beekdal. Naast (directe) voeding met neerslagwater worden de beken daarmee ook deels gevoed door ondiep grondwater. Ingeklemd tussen de Chaamsche beek en de grens met België ligt natuurgebied 'De Strijbeekse Heide'.



Abbeelding 9 Situering plangebied (Verschel & van Dun, 2019)

In de bossen op de Strijbeekse Heide komt men voornamelijk grove den, ruwe berk en zomereik tegen. De struiken in dit gebied zijn sporkehout en lijsterbes. Aan de rand van de bosgebieden zijn bloemrijke graslanden gelegen. De beoogde inrichting van het projectgebied, na afronding van de kavelruil bouwt hier op voort.

2.1.2

HISTORIE

Het gebied rond Chaam kent een lange geschiedenis. Sporen daarvan zijn in het huidige landschap terug te vinden. Archeologische vondsten in de omgeving gaan terug tot in de steentijd (4000 jaar v. Chr.). De oudste nederzettingen bevonden zich bij de Bieberg, Ulvenhout, Koekelberg, Notsel en Galder. De bewoonbare gronden lagen vooral op de oostelijke flank van het Markdal, en aan de westzijde bij Galder.

Wegen werden vaak aangelegd op de overgang van de bouwlanden en de weer hoger gelegen 'woeste gronden', en liepen meestal parallel aan het beekdal. Langs deze wegen ontstonden gehuchten of buurtschappen waarvan sommige, zoals Ulvenhout en Chaam uitgroeiden tot een dorp. Ginderdoor is een van de veertien buurtschappen gelegen tussen Chaam en Breda. Het bestaan van zoveel kleine woonkernen is een belangrijk kenmerk van het gebied.

Door grootschalige ontginning en houtkap veranderde een groot deel van het oorspronkelijke bosgebied in de loop van de Middeleeuwen in heide. Eind 19e eeuw vond bosaanleg plaats voor houtproductie en jacht. De Strijbeekse Heide was ooit onderdeel van een groot vochtig heidegebied met een groot aantal vennen. Vanaf 1920 is het gebied grotendeels ontgonnen voor land- en bosbouw; in 1932 werd het overgebleven deel een staatsnatuureservaat.

Na de tweede wereldoorlog kwam in Brabant een versnelde industrialisatie en ontwikkeling van de landbouw opgang. Ook in en om het plangebied werden kavels groter, sloten recht getrokken en infrastructuur aangelegd. In het beekdal van de Chaamsche Beek is het cultuurhistorische kleinschalige karakter nog goed herkenbaar.



Afbeelding 10 Historische kaart omstreeks 1850 (kadaster 2019)



Afbeelding 11 Historische kaart omgeving Ginderdoor omstreeks 1940 (kadaster, 2019)

2.1.3

GEOMORFOLOGIE

De ondergrond van het gebied wordt gevormd door afzettingen behorende tot de Formatie van Stramproy. Het betreft vroeg-pleistocene, zandige en kleiige afzettingen gevormd door de wind, smeltwater en rivieren uit Midden-België. Deze afzettingen worden afgedekt door een laag dekzand (Formatie van Boxtel) dat in het Weichselien (110.000-10.000 jaar geleden) door de wind als een deken over het landschap is afgezet.

De afzettingen Formatie van Stramproy met het dunne zanddek zijn in het veld herkenbaar als terrasafzettingsswelvingen (3L12a). Met name op de overgang van het Weichselien naar het warmere Holoceen zijn hierin door de wind dekzandkoppen (3K14) gevormd en door grote hoeveelheden smeltwater zijn dalvormige laagten uitgesleten (2R5). De huidige beken volgen veelal deze laagten. Tijdens het Holoceen bleven sedimentatie en erosieprocessen beperkt tot de actieve beekdalen, waar klei en zand werd afgezet.

De erosie heeft in het gebied op bepaalde plaatsen voor een uitgesproken glooiing van het beekdal gezorgd (3H11). Dit is met name in het dal van de Strijbeekse Beek het geval. Als gevolg van de vernatting van het landschap tijdens het Holoceen vond plaatselijk in geïsoleerde laagten (zoals uitblazingsbekkens) veenvorming plaats en werden de oudere sedimenten afgedekt. Op deze wijze werden enkele laagten in het gebied met veen opgevuld.

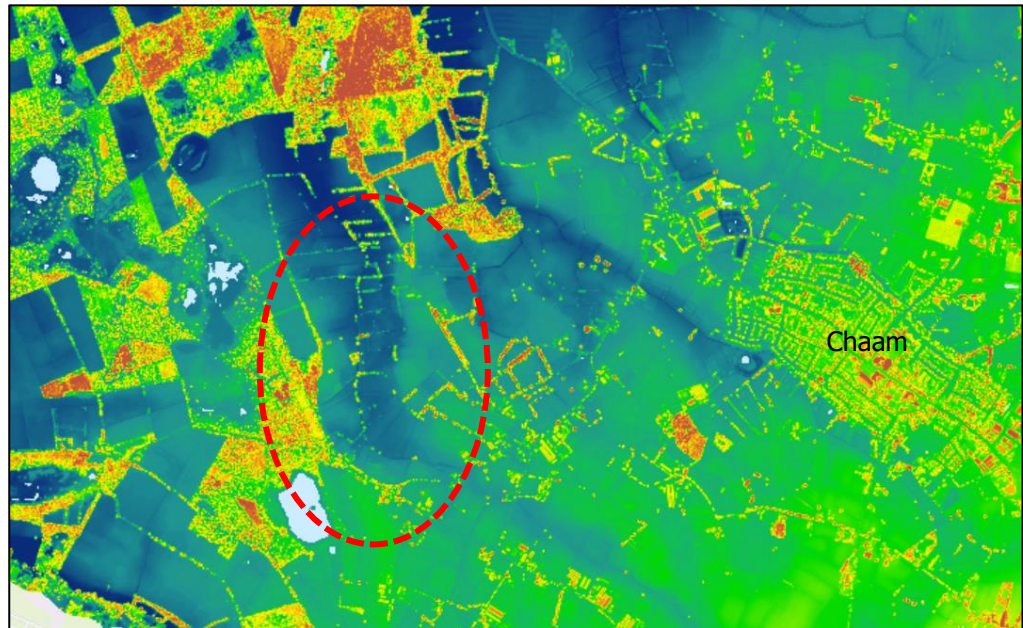


Afbeelding 12 Geomorfologische kaart, plangebied omcirkeld (Arcgis.com 2019)

2.1.4

HOOGTEKAART

De uitsnede van de hoogtekartaat brengt de relatieve hoogteverschillen goed in beeld. Er is sprake van een beekdal met laaggelegen weiden, omsloten door hogere zandgronden en heidelandschap. De hoogte verschilt van 10,35m + NAP op de flanken tot 8,73m +NAP naast de beek.



Afbeelding 13 Hoogtekartaat AHN 50cm, plangebied omcirkeld

2.1.5

BODEM EN GRONDWATER

De bodemvorming heeft vooral plaatsgevonden in het dekzand dat aan het oppervlak ligt. De beperkte dikte van het dekzand blijkt echter uit het feit dat veelal tussen 40-120 cm -mv klei of leem in de ondergrond voorkomt behorende tot de formatie van Stramproy. Afhankelijk van de landschappelijke positie, de hydrologische omstandigheden en het menselijk gebruik zijn in het gebied veldpodzolgronden en natte eerdgronden ontstaan.

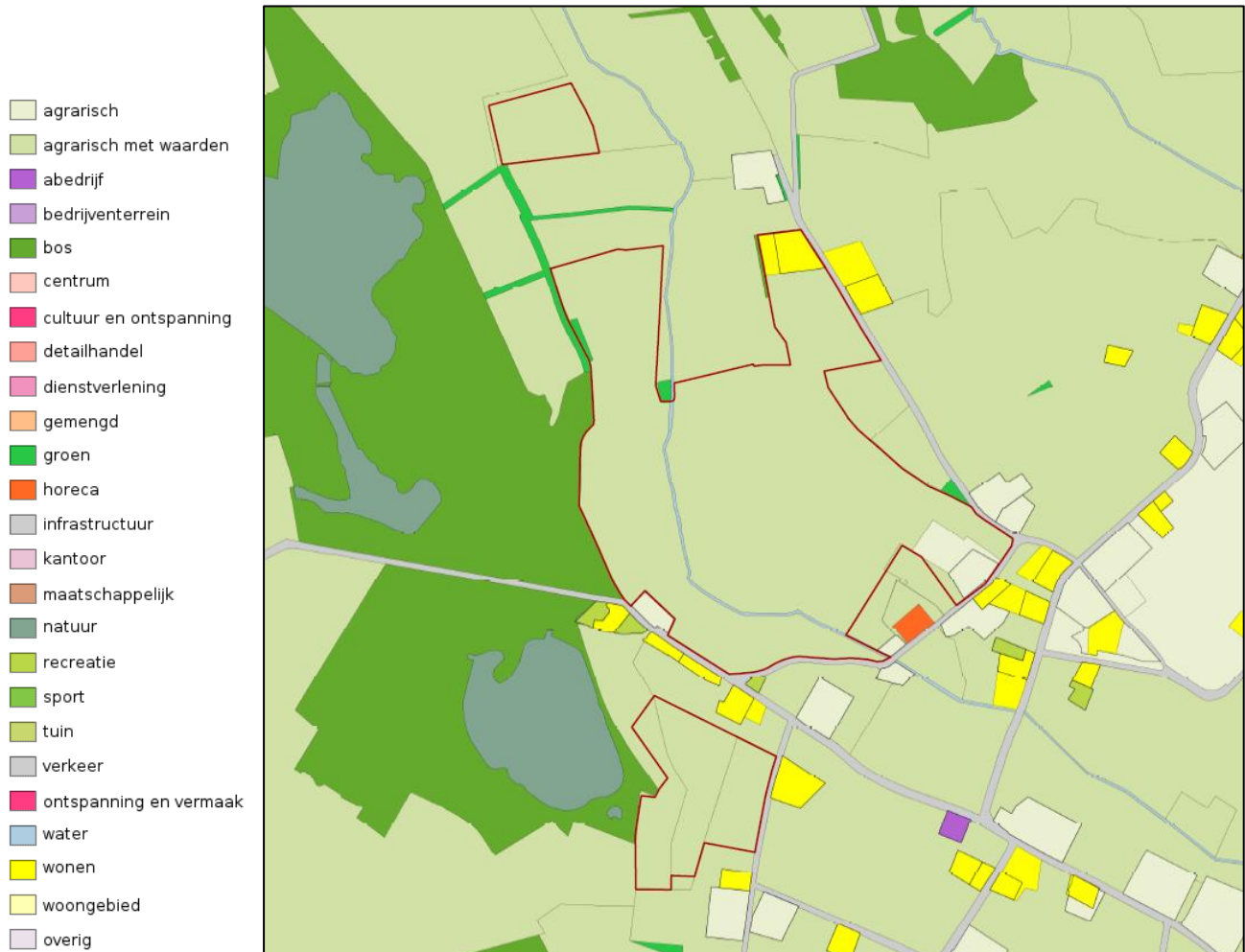
Het gebied ligt binnen het aardkundig waardevolle gebied Strijbeekse Heide, Chaamse Beek. Dit gebied kent een licht golvend dekzandlandschap met plaatselijk landduinen en vennen, en doorsneden door enkele beken.

Meest voorkomende grondwatertrap 'VI' met hoogste grondwaterspiegel 40 tot 80 cm onder maaiveld, laagste >120. Direct naast de beek is de grondwatertrap 'III', beduidend gemiddeld hogere grondwater spiegel (Hoog <40 ; Laag 80-120). Plaatselijk komt ook tussenliggende grondwatertrap 'Vb' voor.

2.1.6

BESTEMMINGSPLAN

Conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010' heeft het plangebied de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 2", met dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 2" (deels) en "Waterstaat – Natte natuurparel kernzone". Tevens geldt de gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – extensiveringsgebied.



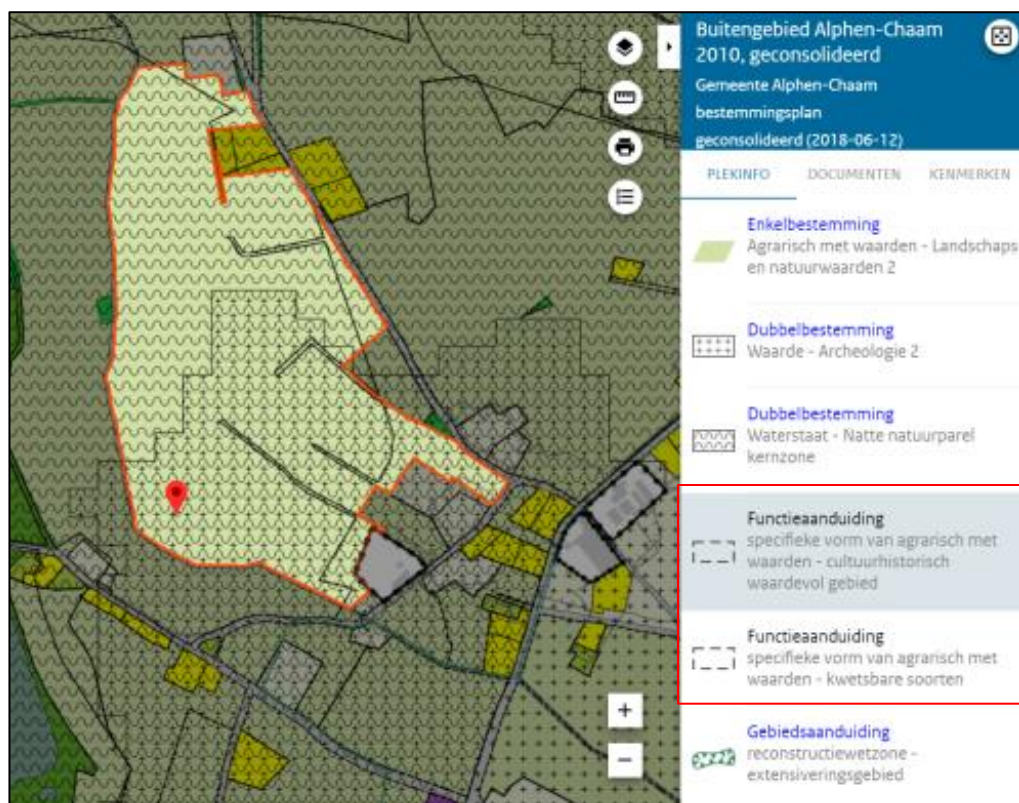
Afbeelding 14 Uitsnede Bestemmingsplan, enkelbestemmingen & plangebied (RO-online, 2019)

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- extensief recreatief medegebruik;
- behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen
- behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen

In het bijzonder zijn deze gronden bestemd voor het behouden, herstellen en ontwikkelen de in de functieaanduidingen opgenomen landschaps- en natuurwaarden.

De percelen gelegen tussen de Chaamsche Beek en de Rettestraat kennen de functieaanduidingen "specifieke vorm van agrarisch met waarden - cultuurhistorisch waardevol gebied" en "specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten". Zie onderstaande uitsnede van het digitale bestemmingsplan.



Afbeelding 15 Uitsnede Bestemmingsplan (ruimtelijkeplannen.nl, 2019)

De aanduiding t.b.v. kwetsbare soorten is met name opgenomen ter bescherming van amfibieën en reptielen in de beekdalen. En op de hogere gedeeltes betreft het de weidevogels. Middels deze aanduiding is geborgd dat bij een evt. aanlegvergunning (aanvullend) ecologisch onderzoek op de locatie wordt uitgevoerd.

Ter plaatse van deze aanduidingen is het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel of met dieper dan 0.40 m wordt gewijzigd verboden. Evenals het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilrand en het verwijderen van paden of onverharde wegen. De huidige bos-, natuur- en landschapselementen worden beschermd middels het vigerend bestemmingsplan. Deze elementen zonder agrarische productiefunctie mogen niet worden verwijderd. Ook is het niet toegestaan de grondwaterstand te verlagen en/of het omzetten van grasland naar bouwland voor meer dan 2 jaar aaneengesloten.

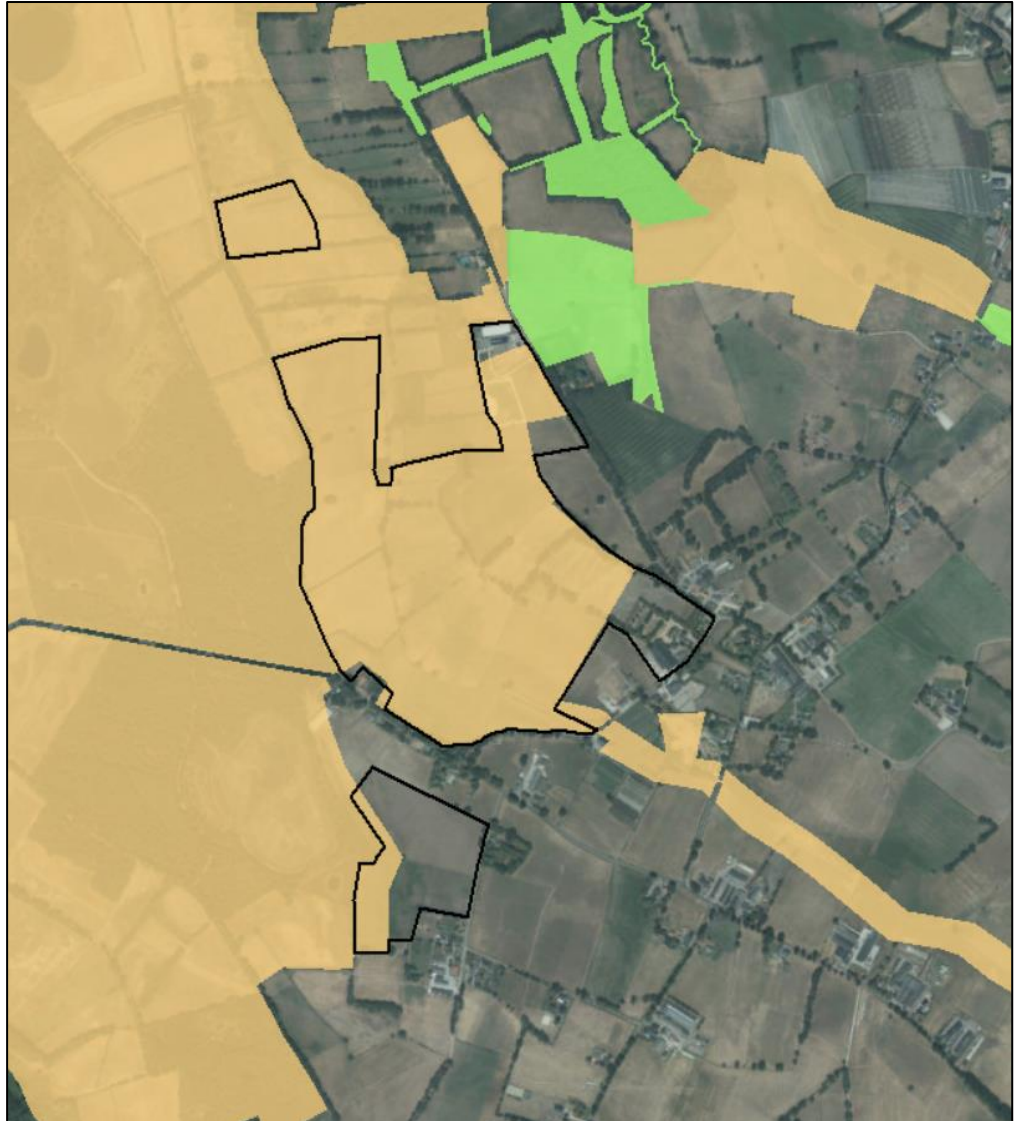
De landbouwgrond binnen het plangebied wordt uiteindelijk grotendeels omgevormd naar natuurterrein. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bos', 'Natuur' of 'Groen – Landschapselement'. Hierbij zijn de twee voorwaarden van toepassing, waar aan wordt voldaan.

- Wijziging uitsluitend ten behoeve van vastgesteld beleid voor wat betreft de ecologische hoofdstructuur (EHS), landschappelijk raamwerk en bos-, natuur- of landschapscompensatie aangrenzend aan de EHS.
- Wijziging is uitsluitend toegestaan als aanwezige waarden (natuur, landschap, hydrologie, archeologie en cultuurhistorie) niet worden aangetast

2.1.7

VERORDENING RUIJTE

De huidige begrenzing van het NNB wordt aangehouden door de aanvrager bij realisatie. Zie onderstaande uitsnede, kaart 'Rijk en Provincie NNB' uit het Natuurbeheerplan.



Afbeelding 16 Uitsnede NNB (Verschel & van Dun, prov N-Brabant, Esri 2019)

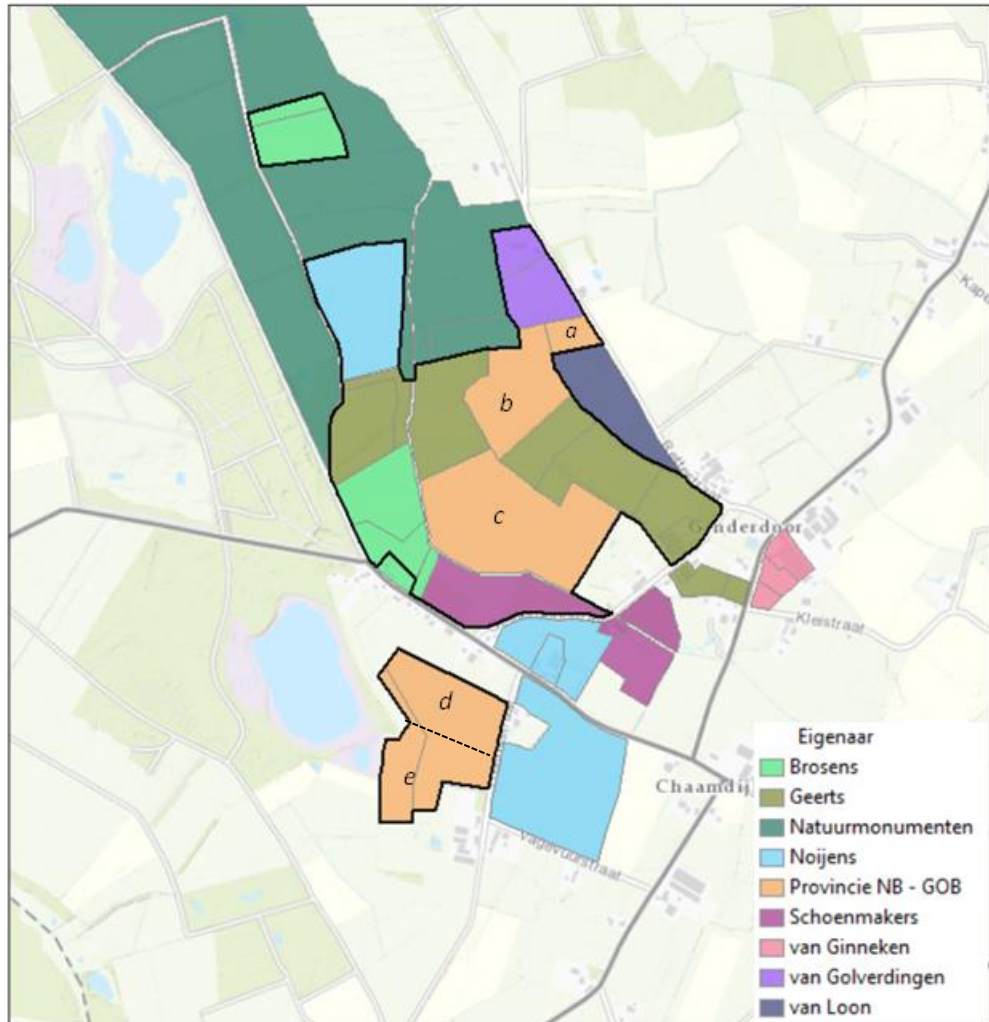
P

Percelen zijn deels gelegen binnen de begrenzing 'Behoud en herstel watersystemen'. Dit ten behoeve van het behoud, beheer en herstel van watersystemen, zoals de Chaamsche Beek. De begrenzing hiervan ligt in een strook van ten minste 25 meter breed aan weerszijden van de waterloop. Tevens rust de aanduiding 'Beperking Veehouderij' op het gehele plangebied.

2.2

Kadastrale gegevens

In de huidige situatie liggen de eigendommen versnipperd en doorsnijden diverse eigenaren elkaars gronden. Er liggen losse veldkavels midden in de NNB begrenzing. Anderzijds heeft de Provincie / GOB grond in eigendom gelegen buiten de begrenzing. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 17 Huidige ligging eigendommen

Ter voorbereiding op de beoogde kavelruil en het particulier natuurbeheer zijn de huidige GOB-gronden ook reeds geruime tijd bij de lokale agrarisch ondernemers in gebruik gegeven vanuit de terreinbeheerders en het GOB. Overzicht van de pachters, uitgesplitst naar perceel zoals gearceerd op bovenstaande figuur is weergegeven in onderstaande tabel.

Perceel	Huidig Pachter	Oppervlak (ha)
a	van Loon	0.73.51
b	van Loon	3.94.44
c	Geerts	8.42.95
d	Noijens	3.57.69 *
e	Van Ginneken	3.57.71 *

Tabel 1 overzicht pachters

*indicatief, betreft gesplitst perceel

In onderstaande tabel zijn de kadastrale gegevens van de binnen het plangebied betrokken percelen weergegeven.

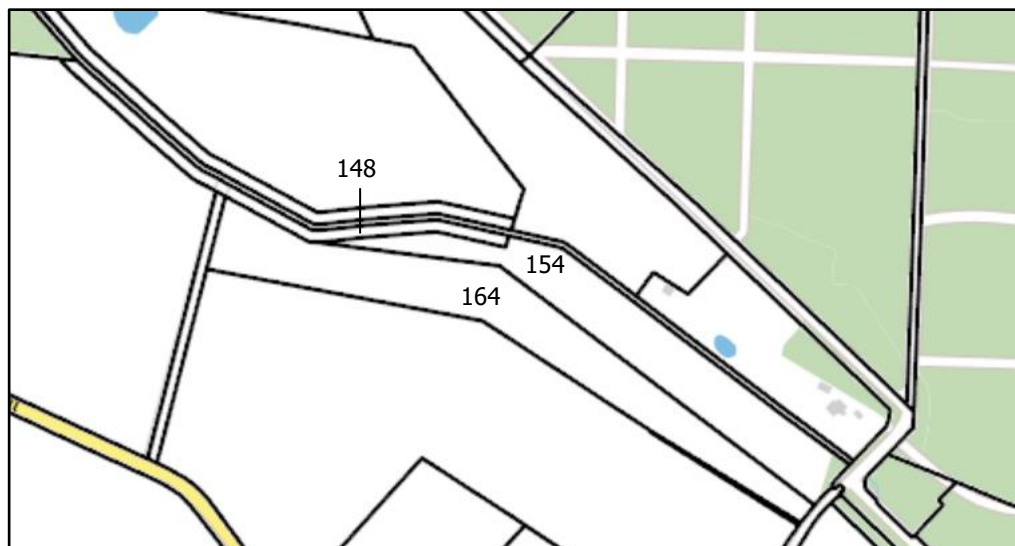
<i>Kadastrale gemeente</i>	<i>Sectie</i>	<i>Perceelnr</i>	<i>Oppervlakte (ha)</i>	<i>Eigenaar</i>
Chaam	L	9	0.56.75	J.M.P. Brosens
Chaam	L	10	2.00.75	A.J.G. Brosens
Chaam	L	20	4.93.80	P.A.M. Noijens
Chaam	L	22	3.31.55	C.G.M. Geerts
Chaam	L	23	2.61.10	A.J.G. Brosens
Chaam	L	24	1.51.25	J.M.P. Brosens
Chaam	L	25	0.30.40	J.M.P. Brosens
Chaam	L	26	3.32.90	P.J. Schoenmakers
Chaam	L	29	7.18.95	C.G.M. Geerts
Chaam	L	32	3.63.60	C.G.M. Geerts
Chaam	L	34	2.88.00	H.E. Bakker (<i>van Golverdingen</i>)
Chaam	L	824	8.42.95	Provincie Noord-Brabant
Chaam	L	944	3.94.44	Provincie Noord-Brabant
Chaam	L	945	0.73.51	Provincie Noord-Brabant
Chaam	L	946	5.25.74	Provincie Noord-Brabant
Chaam	L	947	1.89.66	Provincie Noord-Brabant
Totaal			52.55.35 ha	

Tabel 2 eigendom situatie percelen (Kadaster 2019)

Buiten het plangebied liggen de percelen aan de Verlangeweg. Hier vormen drie kadastrale percelen één geheel kavel, gelegen binnen de Provinciale NNB. Het eigendom is echter verdeeld.

<i>Kadastrale gemeente</i>	<i>Sectie</i>	<i>Perceelnr</i>	<i>Oppervlakte (ha)</i>	<i>Eigenaar</i>
Chaam	K	148	0.41.95	Staatsbosbeheer
Chaam	K	154	1.67.10	Staatsbosbeheer
Chaam	K	164	2.16.65	Provincie Noord-Brabant
Totaal			4.25.70 ha	

Tabel 3 eigendom situatie percelen (Kadaster 2019)



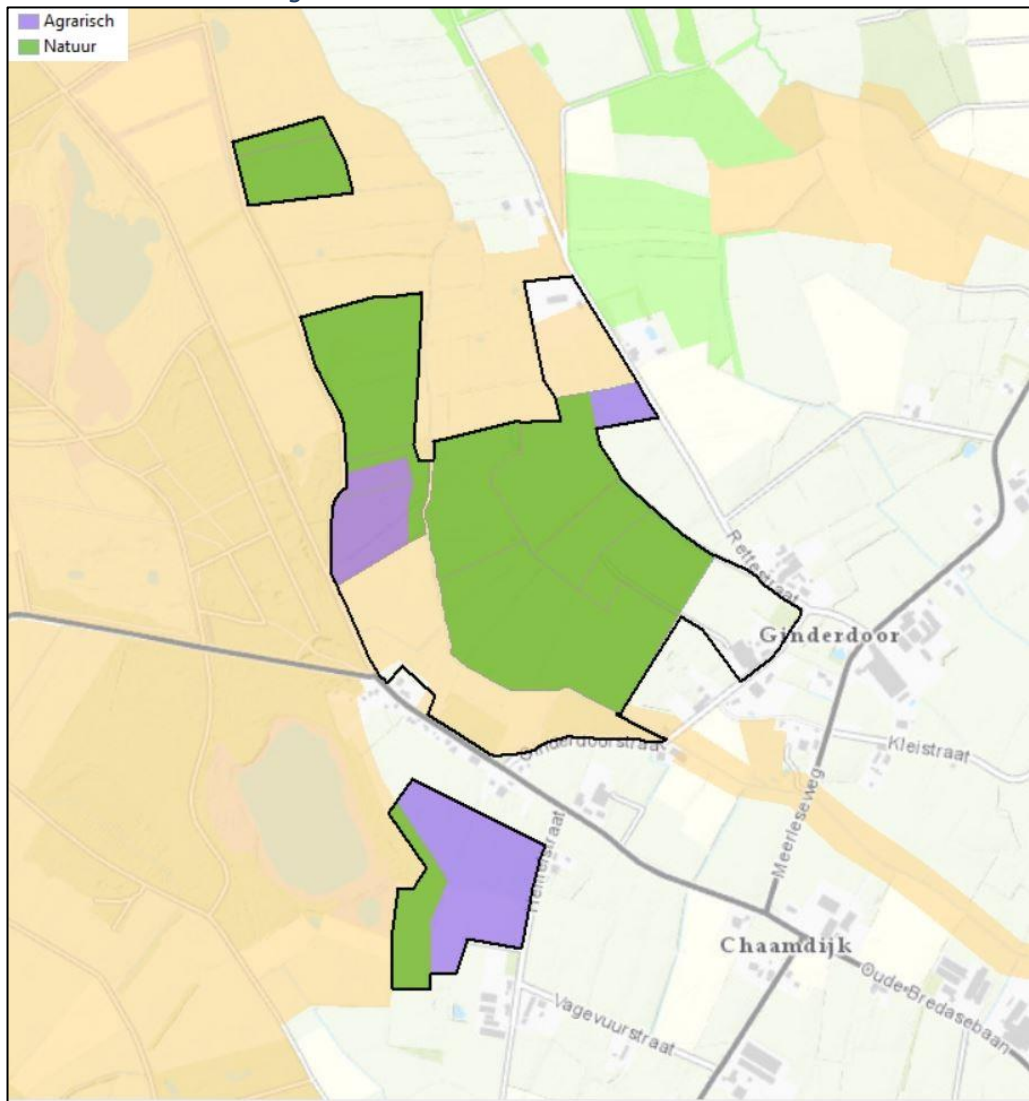
Afbeelding 18 Kadastrale kaart Verlangeweg (Kaartbank Brabant, 2020)

3. 3.1

Toekomstige situatie Beoogde eigendomssituatie

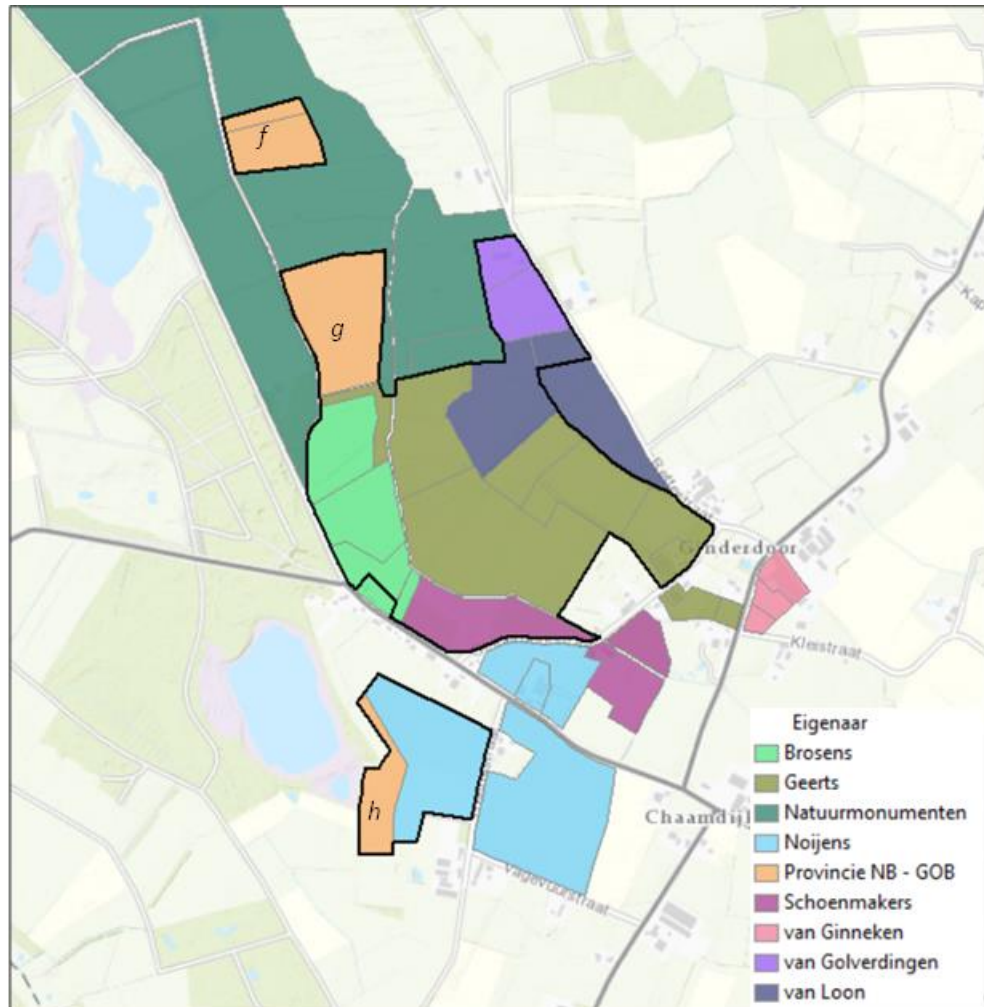
In de beoogde situatie wisselt de Provincie/GOB in eerste instantie haar eigendommen binnen het plangebied, gelegen buiten de begrenzing NNB naar eigendom binnen NNB. Overige eigenaren leggen eigendommen aaneengesloten en dichterbij huis. In de beoogde situatie wordt tevens zoveel mogelijk de pacht omgezet in eigendom voor huidige beheerders.

De van agrarische percelen binnen het plangebied die worden omgevormd naar natuur zijn in zijn geheel gelegen binnen de begrenzing van het NNB, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 19 Beoogde situatie (particulier) natuur en agrarisch

In het kader van de beoogde natuurontwikkeling vinden enkele kadastrale splitsingen van percelen plaats. Dit vindt o.a. plaats naast de Chaamse beek ten behoeve van een wandel-ontsluiting en aanplant van beekbegeleidende beplanting. De beoogde toedeling, eigendomssituatie is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Afbeelding 20 Beoogde eigendommen, na Kavelruil.

Perceel F & G

De percelen aangemerkt als F en G worden binnen de kavelruil toebedeeld aan de Provincie / GOB. Deze blijven als het ware over, na de beoogde ruilingen. Echter heeft het GOB aangegeven niet als eindbeheerder, eigenaar van natuurgrond binnen het plangebied te willen blijven zitten. De beoogde partijen hiervoor betreft in eerste instantie Natuurmonumenten. Maar ook naastliggende agrariërs, deelnemers aan de kavelruil zijn beoogd eindbeheerder.

Perceel H

Door inbreng van het eigendom van Staatsbosbeheer aan de Verlangenweg binnen de kavelruil Ginderdoor krijgt deze partij het eigendom van perceel H binnen het plangebied. Dit perceel is aangrenzend gelegen aan het beheergebied van het Zwarte Goor. Het GOB verkrijgt buiten het plangebied, aaneengesloten en volledig eigendom van de kavels aan de Verlangenweg.

Middels de kavelruil wordt naast de natuuropgave binnen het gebied een impuls gegeven aan landbouwstructuur verbetering. Het meer aaneengesloten leggen van eigendommen en verkorting van afstand percelen tot bedrijfslocatie. In onderstaand overzicht zijn de beoogde percelen opgenomen die na kavelruil (deels) worden omgezet naar natuur, gelegen binnen het NNB.

<i>Kadastrale gemeente</i>	<i>Sectie</i>	<i>Perceelnr</i>	<i>Oppervlakte (ha)</i>	<i>Oppervlakte om te zetten naar natuur (ha)</i>
Chaam	L	9	0.56.75	0.56.75
Chaam	L	10	2.00.75	2.00.75
Chaam	L	20	4.93.80	4.93.80
Chaam	L	22	3.31.55	0.75.00
Chaam	L	29	7.18.95	2.68.78 (overig deel bestaand NNB)
Chaam	L	824	8.42.95	8.42.95
Chaam	L	944	3.94.44	3.94.44
Chaam	L	947	1.89.66	1.89.66
Totaal				25.22.13 ha NNB

Tabel 4 Beoogde doelrealisatie per perceel (Verschel & van Dun, 2019)

Totaal oppervlakte van in kavelruil betrokken percelen : 52.55.35 ha
 Waarvan natuurontwikkeling en realiseren NNB : 25.22.13 ha

Doelrealisatie natuur van ruim 48% overstijgt ruimschoots de minimaal vereiste 25%. Dit doel wordt bereikt door overdracht van eigendommen.

Buiten het plangebied, aan de Verlangeweg ontstaat een aaneengesloten eigendomssituatie voor het GOB van 4,25 ha. Dit zal in een toekomstige openbare verkoop worden aangeboden en na verkoop, gezien de ligging binnen Provinciale NNB eveneens omgezet worden in natuur. Inclusief de verlangeweg betreft de totale doelrealisatie van voorliggende kavelruil **52%**.

3.1.1

INBRENG EN TOEDELING

In onderstaande tabel zijn de kadastrale gegevens van de in beoogde kavelruil van eigenaar wisselende percelen weergegeven. Inclusief huidig en beoogd eigenaar.

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceelnr	Oppervlakte (ha)	Inbreng	Toedeling
Chaam	L	9	0.56.75	J. Brosens	Nog te bepalen
Chaam	L	10	2.00.75	A. Brosens	Nog te bepalen
Chaam	L	20	4.93.80	Noijens	Nog te bepalen
Chaam	L	22	3.31.55	Geerts	Geerts (0,74 ha)
					J. Brosens (0,56 ha)
					A. Brosens (2,00 ha)
Chaam	L	824	8.42.95	Provincie Noord-Brabant	Geerts
Chaam	L	944	3.94.44	Provincie Noord-Brabant	van Loon
Chaam	L	945	0.73.51	Provincie Noord-Brabant	van Loon
Chaam	L	946	5.25.74	Provincie Noord-Brabant	Noijens
Chaam	L	947	1.89.66	Provincie Noord-Brabant	Staatsbosbeheer
Chaam	K	148	0.41.95	Staatsbosbeheer	Provincie Noord-Brabant
Chaam	K	154	1.67.10	Staatsbosbeheer	Provincie Noord-Brabant
Totaal			33.18.20 ha		

Tabel 5 Overzicht beoogde inbreng en toedeling Kavelruil (Verschel & van Dun, 2020)

Middels de kavelruil wordt door diverse agrariërs binnen het plangebied de huidige (geliberaliseerde) pacht omgezet in eigendom, conform onderstaande tabel.

Ondernemer	Huidige Pacht Oppervlak (ha)	Beoogd Nieuw Eigendom
van Loon	4.67.95	4.67.95
Geerts	8.42.95	8.42.95
Noijens	3.57.69 *	5.25.74
Van Ginneken	3.57.71 *	0

Tabel 6 Omzetting Pacht in eigendom

*indicatief, betreft gesplitst perceel

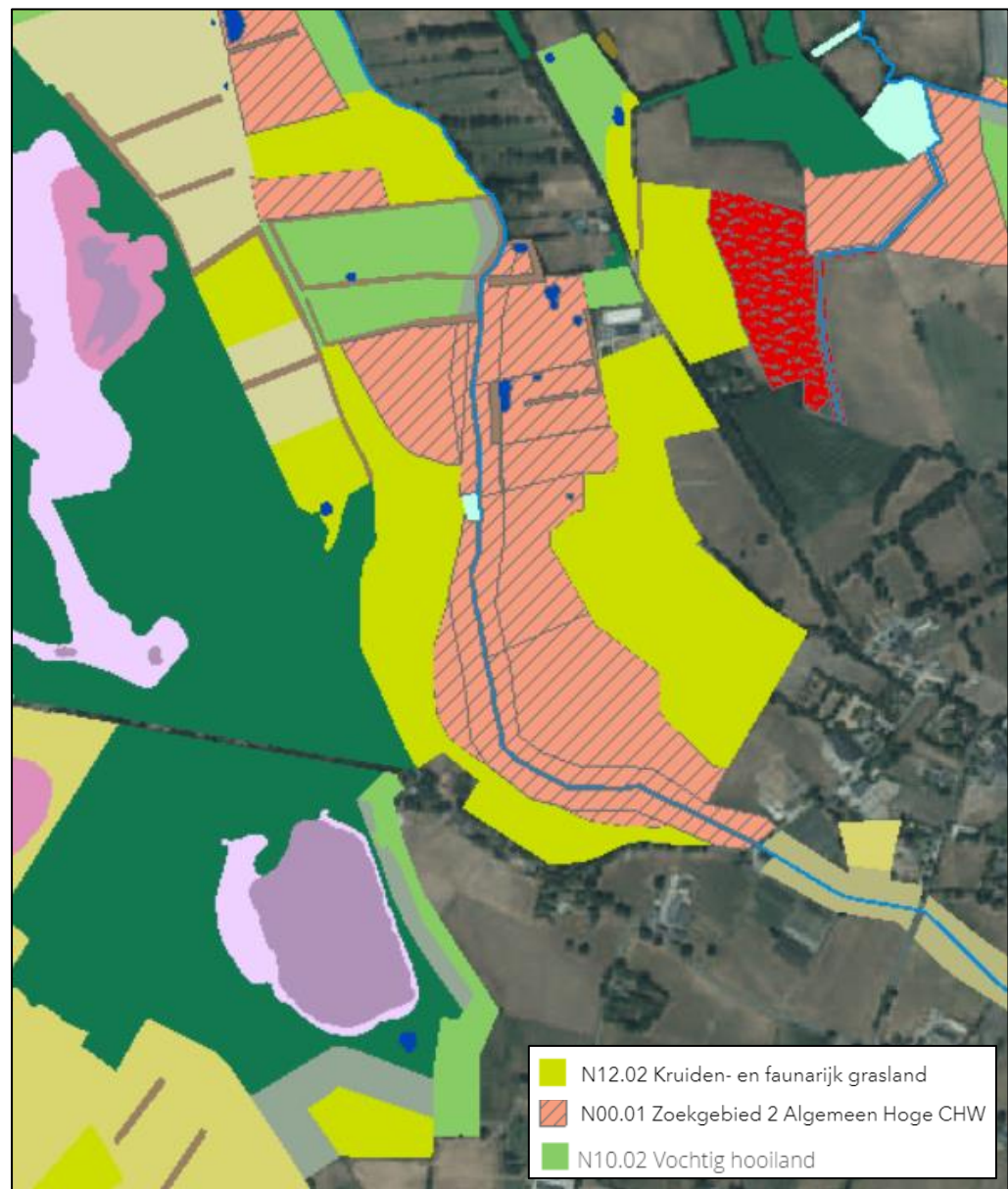
Voor percelen Chaam L 9, 10 en 20 zijn meerdere beoogd eigenaren. Aanvankelijk is hiervoor Natuurmonumenten beoogd potentieel eindbeheerder. Evenals dhr. van Loon en dhr. Geerts voor delen van de betreffende percelen. Afhankelijk van directiebeslissing van Natuurmonumenten en de beschikbaarheid van financiële middelen zal hier een nadere verdeling in gemaakt moeten worden.

3.2

Natuurdoelen

Conform de Ambitiekaart geldt voor circa 50% van het gehele plangebied het natuurbeheertype kruiden- en faunarijck grasland. Dit natuurtype past goed in het gebied aangezien deze gronden vanuit cultuurhistorisch perspectief altijd een graslandfunctie hebben gehad ten opzichte van de aanwezige boerderijen in de omgeving.

De kern van het beekdal is aangemerkt als 'Zoekgebied 2' zoals weergegeven op onderstaande afbeelding. Het meest zuidelijk gelegen perceel betreft Vochtig Hooiland. Dit betreft een reeds vochtig perceel, gelegen tegen de Strijbeekse heide.



Afbeelding 21 Uitsnede Ambitiekaart provincie Noord-Brabant

In het als zoekgebied 2 aangemerkte gebied is de ambitie een mix van Rivier- en beekbegeleidend bos (25%), kruiden- en faunarijck grasland (40%) en ruigteveld (35%).

In afstemming met lokale overheden en natuurorganisaties wensen de initiatiefnemers de percelen in te richten met struweel en beplanting. Deels bestaat dit uit beekbegeleidend bos. Echter om binnen het gebied voldoende zichtlijnen te behouden en de kenmerkende openheid van het beekdal niet aan te tasten is het niet wenselijk om op grote schaal hogere opgaande bossen aan te planten. Derhalve zal inrichting met name bestaan uit een mix van ruigtevelden en kruidenrijk grasland. Versterken van de reeds aanwezige groene dooradering.



Afbeelding 22 Een van de bestaande houtwallen in het plangebied (Verschel & vanDun 2019)

Voorliggend projectinitiatief is afgestemd met het waterschap Brabantse Delta. Een verklaring voor akkoord van het waterschap wordt bijgevoegd als bijlage bij de individuele projectplannen. Per perceel wordt gezocht naar passende maatregelen voor waterconservering, in beginsel draagt het beheer als natuurgrond bij aan een gezonder beekdal en verhoging ecologische waterkwaliteit ter plaatse. Uiteindelijk kan het waterschap in aansluiting op voornoemde natuurontwikkeling in de toekomst hydrologische maatregelen treffen in het gehele gebied.

4. Planning

De werkzaamheden ten behoeve van de kavelruil zijn reeds in 2017 opgestart. Uitvoering van de kavelruil vindt plaats najaar 2020 en gedurende 2021. Naar verwachting zal in najaar van 2021 de kavelruil en aanvragen GOB subsidies voor natuurontwikkeling zijn afgerond. Waarna de werkzaamheden t.b.v en daadwerkelijke aanplant en inrichting in het veld volgen. Onderstaand overzicht geeft een globale planning.

Start projectvoorbereidingen, collectief	2017
Indienen GOB aanvraag Kavelruil	Eind zomer 2020
Positieve beschikking aanvraag kavelruil	Najaar 2020
Uitvoering Kavelruil <ul style="list-style-type: none">- Inmeten kavels en splitsingen door kadaster- Werkzaamheden Notaris- Informatiebijeenkomsten- Overleggen	Najaar 2020 – Voorjaar 2021
Afronding kavelruil	Voorjaar 2020
Aanvraag GOB natuurontwikkeling indienen	Voorjaar - Zomer 2020
Positieve beschikking aanvraag natuur	Zomer 2021
Aanplant en inrichting	Najaar 2021
Fysieke oplevering	Najaar 2021
Uitbetaling rest GOB-subsidie	Eind 2021
Administratief afsluiten project	Eind 2022

Tabel 7 Globale Planning

Bijlagen

Bijlage 1 – Opdracht Landstad Baronie
Offerte d.d. 13-9-2016



Opdracht tot dienstverlening

De opdrachtgever heeft op _____ 2016 aan Verschel & Van Dun BV (opdrachtnemer) een door deze aanvaarde opdracht verstrekt tot het verlenen van de volgende diensten:

Het optreden als projectleider in het project "Ginderdoorboeren" ten behoeve van de realisatie van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) in het gebied Ginderdoor in het beekdal van de Chaamse Beek door middel van particulier natuurbeheer en ondernemend natuurnetwerk.

Gegevens opdrachtgever:

Streeknetwerk Landstad Baronie
P/A Gemeente Breda
T.a.v. De heer R. Van Eekelen
Postbus 90156
4800 RH Breda
rs.van.eekelen@breda.nl

Gegevens opdrachtnemer:

Verschel & Van Dun BV
T.a.v. De heer C.A. Schellekens
Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
info@verschelvandun.nl

Opdracht

De opdracht voorziet in het begeleiden van initiatiefnemers in het gebied van Ginderdoor met als einddoel:

- Opstellen totaalplan realisatie NNB rondom Ginderdoor voor zowel de gronden van de betrokken grondeigenaren alsook BBL-gronden;
- Opstellen van ruilvoorstellen tussen diverse betrokken partijen (particulier, ondernemer, Natuurmonumenten, landgoed, BBL, etc.);
- Subsidie-aanvraag bij GOB voor Ondernemende NNB en/of particulier natuurbeheer in het gebied van Ginderdoor voor iedere individuele initiatiefnemer;
- Voorbereiding aanvraag rectificatie NNB begrenzing nabij plangebied;
- Instructies opstellen voor beheer van de betrokken gronden voor de periode na de aanvragen en realisatie.

Met als einddatum voor de oplevering van voornoemde producten uiterlijk 15 december 2016.

Aanbieding

De in deze opdracht tot dienstverlening omschreven werkzaamheden worden door opdrachtnemer voor opdrachtgever uitgevoerd op basis van werkelijk bestede uren, tegen een tarief van € 82,50 / uur excl. btw en eventuele verschotten met een maximum van € 5.000,- incl. btw. Dit uurtarief is tot stand gekomen na toepassing van een korting van 25% op het vaste tarief van € 110,- excl. btw. Facturering vindt maandelijks plaats op basis van urenspecificatie. Door ondertekening van voorliggende opdrachtbevestiging gaat u akkoord met dit aanbod en geeft u tevens aan dat u Verschel & Van Dun BV machtigt voor het behartigen van hierboven genoemde zaken.

Planning:

In beginsel vindt een inventarisatie plaats om te beoordelen of het animo bij initiatiefnemers in het gebied Ginderdoor nog steeds aanwezig is. Dit gebeurt per email door de Werkenheid van het GOB, Carlo Braat. Wanneer er voldoende animo is zal opdrachtnemer uitvoering geven aan onderstaande werkzaamheden:

Verschel & Van Dun BV

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 303 18 76

Postel 8
5711 ET Someren
F 013 519 97 27

E info@verschelvandun.nl
I www.verschelvandun.nl
KvK 646 65 291



Actie	Uren
Inventarisatie voorgeschiedenis + oorspronkelijke wensen partijen	2
Opstellen voorstellen per initiatiefnemer (circa 10)	6
Bespreken voorstellen met initiatiefnemers (circa 10)	8
Afstemmen diverse voorstellen en opstellen totaalplan ter verkrijging BBL-gronden	4
Opstellen individuele GOB-aanvragen inclusief beheerstructuur (circa 10)	22
Gelijktijdig indienen diverse GOB-aanvragen en rectificatieverzoek NNB	4
Diverse overleg met Streeknetwerk, GOB, Werkenheid, TBO's, waterschap, etc.	4
Totaal uren	50

Gezien bovenstaande acties en geschatte urenbesteding zal het project binnen een tijdsbestek van circa 50 uur kunnen worden afgerond. Met voornoemd uurtarief en betreffende urenraming blijft het project binnen het begrootte budget van € 5.000,- incl btw.

Overige voorwaarden:

- Eventuele extra werkzaamheden (andere werkzaamheden dan hiervoor aangegeven) zullen worden uitgevoerd op urenbasis. Meerwerk vindt altijd in overleg plaats.
- Het uurtarief voor 2016 bedraagt per uur: tekenaar € 60,- Junior adviseur € 80,-, Adviseur € 90,-, Senior Adviseur/ Rentmeester € 110,-.
- Legeskosten zijn niet begrepen in bovenstaande prijzen.
- Reprokosten worden afzonderlijk in rekening gebracht: €6,15 per A0, €5,15 per A1, €1,20 per A3
- Het genoemde uurtarief en reprokosten zullen jaarlijks per 1 januari worden aangepast conform het prijsindexcijfer.
- Alle bedragen zijn exclusief de wettelijk verschuldigde BTW.
- Betalingsschema vaste bedragen 100% na indienen. Betaling regieprojecten maandelijks de werkelijk gemaakte kosten. Betaling binnen 14 dagen na factuur datum.
- Leveringsvoorwaarden conform Algemene voorwaarden Verschel & Van Dun BV, zie bijlage.

Met vriendelijke groet,
Verschel & Van Dun BV

Voor akkoord,

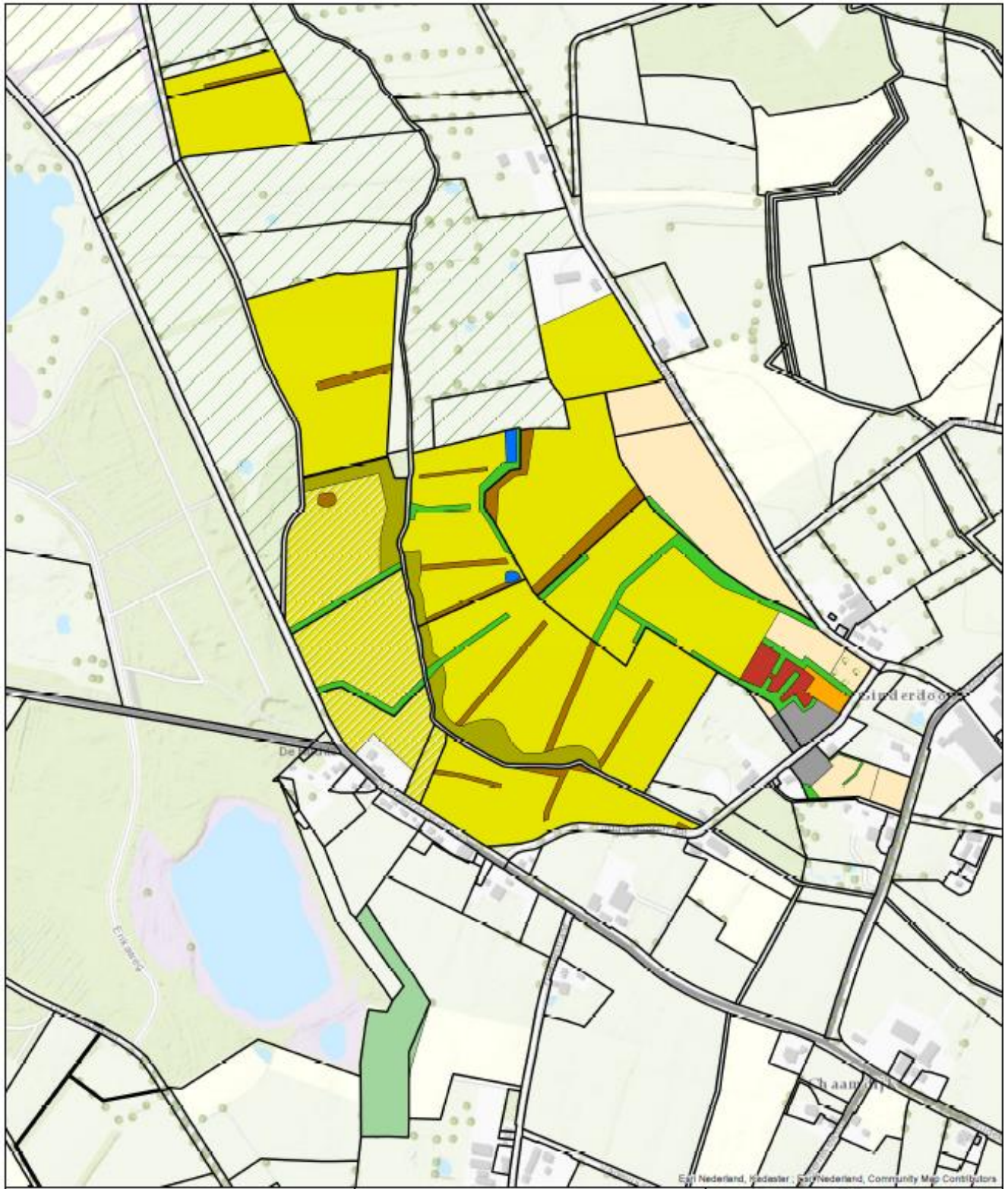


ing. C.A. (Niels) Schellekens
Beëdigd rentmeester NVR
Register deskundige DOBS

<naam en handtekening>

Bijlage – Brief Gebiedsafspraken GOB
d.d. 20-7-2020

----- Separaat bijgevoegd -----



	Agrarisch - weiland
	Rivier en Beekbegeleitend bos
	Poel met begroeiing
	Struweel - Bomen (Nieuw)
	Struweel - Bomen (Bestaand)
	N10.02 Vochtig Hoolland
	N12.02 Kruiden- en faunairijk grasland
	CNNB Bloem en kruidentjkgrasland
	Camping
	Woning met tuin (Bestaand)

Beoogd Inrichting - Voorstel GOB

Natuurplan Ginderdoorboeren
Ginderdoorstraat
4861 CC Chaam
1:5.250

Status: Concept
Datum: 30-09-2019
Auteur: D.H. Beekmans
Formaat: A3

VERSCHEL & DUN
Natuur in het hart van de gemeente

Dorpsstraat 54
Tel: (013) 303 1876
Fax: (013) 519 9727

5113 TE Ulicoten
www.verschelvandun.nl
info@verschelvandun.nl

