

INFORMATIE BROCHURE

Openbare Inschrijfprocedure voor: Klimaatbuffer Leende



In samenwerking met:



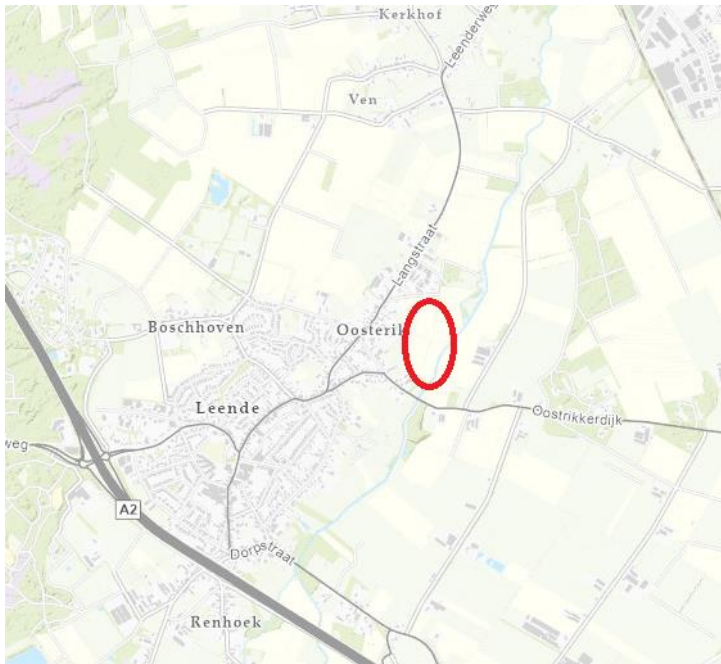
Inhoud:

1. Perceel:
 - a. Ligging
 - b. Kadastrale gegevens
 - c. Prijs grond
 - d. Inrichtingskosten
2. Natuur:
 - a. Natuur Netwerk Brabant
 - b. Welke ambitie op deze plek?
3. Water:
 - a. Klimaatbuffer
 - b. Toekomstig beekherstel
 - c. Verwachte grondwaterstanden
4. Bestemmingsplan
5. Overige informatie
 - a. Beschikbaarheid perceel
 - b. Bereikbaarheid perceel acht
 - c. Vergunningen
 - d. Jacht
 - e. Handige websites

Bijlage 1: Reservering Waterbergingsgebied 2050

1. Perceel

a. Ligging van het perceel



b. kadastrale gegevens

LDE01G806 5,2195 hectare

c. prijs grond

Het perceel is op 31 maart 2022 getaxeerd. De marktwaarde van het perceel is € 352.316,- (€67.500,-/ha). Groen Ontwikkelfonds Brabant betaalt de waardevermindering van de grond omdat het perceel van functie verandert, namelijk naar natuur.



Oranje = Natuur Netwerk Brabant

Een deel van het perceel is begrensd als Natuurnetwerk Brabant: de oranje strook op bovenstaande kaart. Deze strook is 7.333m². Hiervoor geldt een bijdrage ten behoeve van de functieverandering van 85%. De 'restwaarde' van deze strook grond is €7.424,66.

De rest van het perceel wordt ondernemende natuur (ONNB). Meer uitleg hierover volgt in het volgende hoofdstuk. Voor ONNB geldt een bijdrage ten behoeve van functieverandering van 50% (conform subsidieregeling Realisering Natuurnetwerk Brabant 1-1-2022). De oppervlakte van dit ONNB-deel is 4,4752 hectare. De 'restwaarde' van het ONNB-deel is €151.038,-. Dat betekent dat de grondprijs voor het perceel in totaal €158.462,66 is.

d. inrichtingskosten

De inrichting van het perceel bestaat onder uit verschillende onderdelen:

- Het graven van de klimaatbuffer: dat wordt door de gemeente Heeze-Leende uitgevoerd en betaald.
- Het aanbrengen van beplanting en eventueel inzaaien van het perceel: dat pakt u zelf op en betaalt u zelf.
- Inrichting van de NNB-strook langs de beek (oranje op de bovenstaande kaart): Waterschap de Dommel zal in het kader van beekherstel van de Groote Aa een plan maken voor deze strook van 25 meter langs de beek. Het kan zijn dat uw perceel daardoor kleiner wordt (zie verderop in deze informatiebrochure). Alles wat te maken heeft met beekherstel is voor kosten van het waterschap. Als er nog aanvullende natuurinrichting nodig is op de strook, bijvoorbeeld de aanplant van bos, dan is dat voor kosten van de grondeigenaar, waarvoor nog inrichtingssubsidie beschikbaar blijft. Het is nog niet bekend wanneer het beekherstel gaat plaatsvinden.

Voor het aanbrengen van beplanting en het eventueel inzaaien van het ONNB-deel van het perceel is een bijdrage van Groen Ontwikkelfonds Brabant beschikbaar. Daarbij wordt gebruik gemaakt van standaard bedragen voor verschillende natuurtypes. Afhankelijk van wat u realiseert wordt een bedrag bepaald, wat in mindering wordt gebracht op de koopsom.

Voor de meest voorkomende ONNB natuurtypen gelden de volgende bedragen als bijdrage in de inrichtingskosten (per hectare)¹:

- Kruiden- en faunarijk grasland: €2.791,-
- Kruiden- en faunarijke akker: €3.543,-
- Droog bos met productie: €8.463,-
(dit bedrag hanteren we ook bij een voedselbos)

Aan de hand van uw inrichtingsplan wordt het meest passende type gekozen en de daarbij behorende standaard bijdrage voor de inrichtingskosten. Deze bijdrage wordt in mindering gebracht op de boven genoemde prijs voor de grond.

2. Natuur

a. Natuur Netwerk Brabant

De provincie Brabant heeft in het Natuurbeheerplan omschreven wat haar ambities zijn voor de realisatie van het Natuur Netwerk Brabant. Er zijn 2 kaarten: de beheertypekaart en de ambitiekaart. De beheertypekaart laat zien hoe natuur en landschap in Noord-Brabant er nu voor staan. En de ambitiekaart geeft aan hoe zij eruit moeten gaan zien in de toekomst. Het Natuurbeheerplan vormt de basis voor subsidies, die gaan over het beheer en de inrichting van het Natuurnetwerk na de inrichting.

¹ Zie Subsidieregeling Realisering Natuurnetwerk Brabant, die te vinden is op de website van Groen Ontwikkelfonds Brabant.

Meer informatie: <https://www.brabant.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/natuur/natuurbeheerplan>

Op dit moment ligt een strook van het perceel binnen het Natuur Netwerk Brabant en de rest erbuiten. Groen Ontwikkelfonds Brabant zal bij de eerstvolgende gelegenheid bij Gedeputeerde Staten het verzoek indienen om het volledige perceel toe te voegen aan het Natuur Netwerk Brabant.

Overigens heeft het wel of niet toevoegen van het hele perceel aan het Natuur Netwerk Brabant voor de inschrijvers in dit geval geen consequenties. Begrenzing binnen het Natuurnetwerk Brabant is een randvoorwaarde om in aanmerking te komen voor de beheersubsidie SNL. Op het toe te voegen deel is ONNB (Ondernemend Natuurnetwerk Brabant) beoogd. Zie verderop voor uitleg hierover. Voor ONNB is geen beheersubsidie SNL beschikbaar.

b. Welke natuurambities?

De natuurambitie voor de strook NNB aan de Groote Aa is "beekbegeleidende natuur". Dat betekent dat ongeveer voor de helft de ontwikkeling van bos is voorzien (N14.01 rivier- en beekbegeleidend bos). Deze strook van 25 meter breed kan echter pas ingericht worden na of in combinatie met het beekherstel van de Groote Aa. Het is nog onduidelijk wanneer Waterschap de Dommel dit beekherstel oppakt. Voorwaarde voor verkoop is dat u medewerking verleent aan het beekherstel en dit zal in de koopovereenkomst vastgelegd worden met een kettingbeding.

In uw beheerplan beschrijft u hoe u de strook gaat gebruiken voordat de definitieve inrichting van de strook gereed is.

Voor de natuurambitie voor de rest van het perceel doet u zelf een voorstel. U gaat daar natuur ontwikkelen op een ondernemende manier (Ondernemend Natuur Netwerk Brabant (ONNB)). ONNB betekent dat er ruimte is voor een bepaalde mate van ondernemerschap met als doel dat de instandhouding van de natuur en het verdienen van een boterham hand in hand gaan. In het Ondernemend Natuurnetwerk Brabant hanteren we natuurbeheertypes die soms lijken op natuurbeheertypes van het NNB, bijvoorbeeld een kruidenrijk grasland of kruidenrijk akker. Het verschil tussen ONNB en NNB is dan dat in ONNB meer ruimte is voor bemesting en beweiding. Ook zijn er vernieuwende concepten mogelijk in ONNB, zoals bijvoorbeeld agroforestry of een voedselbos.

Ga voor meer informatie over het ONNB naar <https://www.groenontwikkelfondsbrabant.nl/homepage/wat-kunnen-wij-voor-u-betekenen/ondernemend-natuurnetwerk>

En/of benader de werkeenheid Natuurnetwerk Brabant.

3. Water

a. Klimaatbuffer

Het doel van deze openbare verkoop is om een koper te vinden die samen met de gemeente Leende en Waterschap De Dommel op dit perceel een klimaatbuffer realiseert. De klimaatbuffer vangt het regenwater uit de kern van Leende op dat via buizen (hemelwaterriool) op dit perceel terecht komt. Zo wordt voorkomen dat het regenwater direct in de Grote Aa stroomt.



De vorm van de klimaatbuffer is aan u; wel zijn er de volgende randvoorwaarden:

- De in te richten klimaatbuffer dient 3000m³ water te kunnen bergen boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 40cm-mv (GHG westzijde)

op ≈ 22.45 +NAP en oostzijde ≈ 21.70 +NAP). Daarbij dient de daadwerkelijke klimaatbuffer buiten het overstromingsgebied te liggen zoals weergegeven in bijlage 1. (T=100WH waterpeil is 22.52m+NAP).

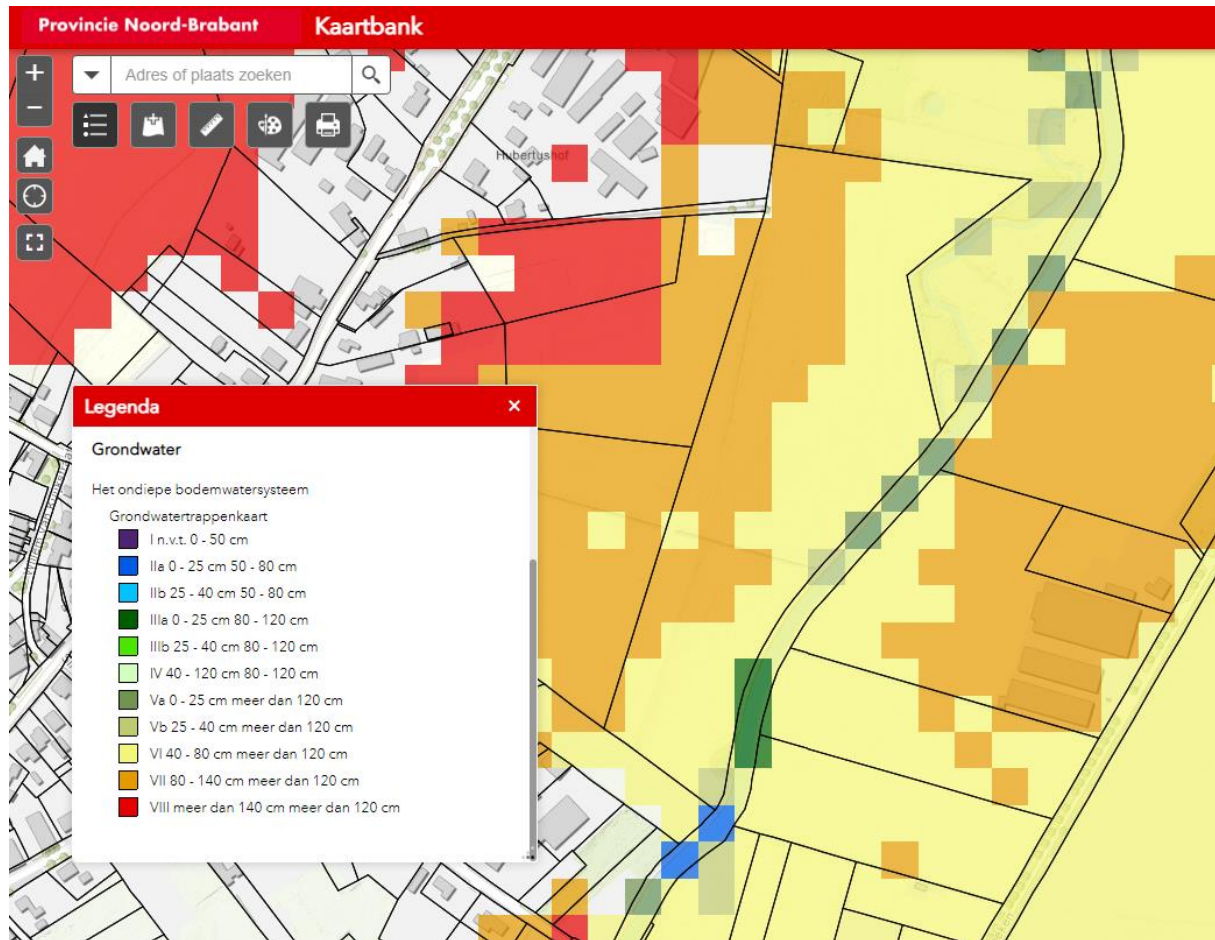
- Er zal een hemelwaterriool met uitstroompout (welput) op een hoogte van 22.70m +NAP op het perceel worden aangelegd (binnen rode cirkel die op bovenstaande kaart is te zien). Hemelwater vanuit de kern van Leende zal alleen bij hevige neerslag de klimaatbuffer vullen en zal dan ter plaatse zo veel mogelijk infiltreren. Ook zal er door het waterschap in een stuw (overstortpeil 22.70 +NAP) met knijpconstructie worden aangebracht. De knijpconstructie zal 10cm boven de bodem van de klimaatbuffer worden aangebracht. Initiatiefnemer dient er rekening mee te houden dat na hevige neerslag de voorziening langere tijd watervoerend kan zijn.
- De welput dient vrij uit te kunnen uitstromen in de klimaatbuffer.
- B-watergang OWL31091 dient uit te monden in de te realiseren klimaatbuffer.
- B-watergang BODO-0081 wordt gehandhaafd en ingezet voor het realiseren van de landbouwkundige afvoer van het landelijk gebied.
- B-watergang BODO-0082 wordt gehandhaafd. De afvoer van deze watergang dient te worden gerealiseerd op de meander bij de Grootte Aa. Dit omdat dit het laagste punt van het terrein is.
- De klimaatbuffer dient buiten het overstromingsgebied te liggen. Voor ligging van het overstromingsgebied, zie bijlage 1.
- De bergingscapaciteit van het reserveringsgebied waterberging 2050 van het beekdal van de Grootte Aa dient zoveel als mogelijk behouden te blijven. (zie bijlage 1).
- Er is geen ophoging met grond toegestaan in de zone van 25 meter langs de beek.

b. toekomstig beekherstel

Waterschap de Dommel zal in de toekomst een inrichtingsplan maken voor de 25 meter zone langs de beek, in het kader van de herstel- en inrichtingsopgave van de Grootte Aa. Hieruit kan voortkomen dat één of meerdere meanders over het perceel gaan lopen. De koper accepteert dat deze meanders worden ingericht door het waterschap en stelt hiervoor grond beschikbaar. Het ter beschikking stellen van de grond gebeurt niet oppervlakteneutraal doordat er geen grond wordt terug geleverd en de vergoeding zal gebaseerd zijn op gangbare vergoedingen voor de aankoop van natuurgronden. De eigendomssituatie rondom de nieuwe loop van de beek wordt in het kadaster gecorrigeerd waarbij de beek van insteek tot insteek, inclusief onderhoudspad, in het eigendom van het waterschap komt. Eventuele hydrologische consequenties in de vorm van vernatting door stijgende grond- en oppervlaktewaterstanden, als gevolg van uit te voeren beekherstel in de toekomst, dienen door de eigenaar te worden geaccepteerd. Eventuele hydrologische consequenties van het beekherstel op de bergingscapaciteit van de klimaatbuffer, dienen door Waterschap de Dommel en de gemeente Heeze-Leende te worden geaccepteerd.

c. grondwaterstanden

Hieronder vindt u de huidige grondwatertrappenkaart. Het is mogelijk dat de grondwaterstanden in de toekomst veranderen door het beekherstel. U dient deze veranderingen te dulden.



Meer informatie: <https://www.brabant.nl/onderwerpen/milieu/bodem-en-stortplaatsen/bodem/brabantse-bodematlas>

4. Bestemmingsplan

In het huidige bestemmingsplan is het aangeboden perceel bestemd als “agrarisch” en ligt in de zone “groenblauwe mantel”. Daarnaast zijn er mogelijk archeologische waarden aanwezig, wat betekent dat er een Omgevingsvergunning nodig is voor de graafwerkzaamheden die nodig zijn om de klimaatbuffer aan te leggen. De gemeente Heeze-Leende zal de eventuele kosten voor het archeologische onderzoek voor haar rekening nemen.

Een strook van ongeveer 25 meter vanaf de beek is nu al opgenomen in de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant. In de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan/omgevingsplan zal deze zone een natuurbestemming krijgen.

Groen Ontwikkelfonds Brabant zal het verzoek indienen om het gehele perceel toe te voegen aan het Natuur Netwerk Brabant. Het nieuw toe te voegen deel van het perceel is beoogd als Ondernemend Natuur Netwerk Brabant. Dat betekent dat ondernemerschap en natuurontwikkeling gecombineerd worden. Dit deel van het perceel krijgt hoogstwaarschijnlijk de bestemming "agrarisch met waarden - landschappelijke en natuurlijke waarden" of een vergelijkbare bestemming die bij deze functiecombinatie hoort. Ook deze wijziging wordt meegenomen bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan/omgevingsplan. Daar hoeft u niets voor te doen.

5. Overige informatie

a. Beschikbaarheid perceel

Het perceel is per direct beschikbaar. Na de gunning wordt het perceel eerst feitelijk geleverd aan de koper. Dat betekent dat de koper aan de slag kan met de inrichting van het perceel en verantwoordelijk is voor het perceel. De juridische levering volgt als de inrichting van het perceel gereed is. Bij juridische levering wordt de koopsom betaald.

b. Bereikbaarheid perceel

Het perceel is bereikbaar via de Langstraat. Deze toegangsweg is in eigendom van de gemeente Heeze-Leende en is vrij smal.

c. Vergunningen

Voor de aanleg van de klimaatbuffer zijn de volgende vergunningen vereist:

- Omgevingsvergunning. Gemeente Heeze-Leende zal ondersteuning bieden bij de aanvraag van deze vergunning en de kosten dragen voor een eventueel archeologisch onderzoek.
- Watervedging. Waterschap de Dommel zal ondersteuning bieden bij de aanvraag voor een watervedging. Een watervedging is nodig voor het lozen van water op de meander van de Groote Aa, voor het werken in het profiel van vrije ruimte van de beek en voor het plaatsen van obstakels in de beschermingszone/profiel van vrije ruimte van de beek.

d. Jacht

Er is geen jachthuurovereenkomst voor dit perceel.

e. Handige websites:

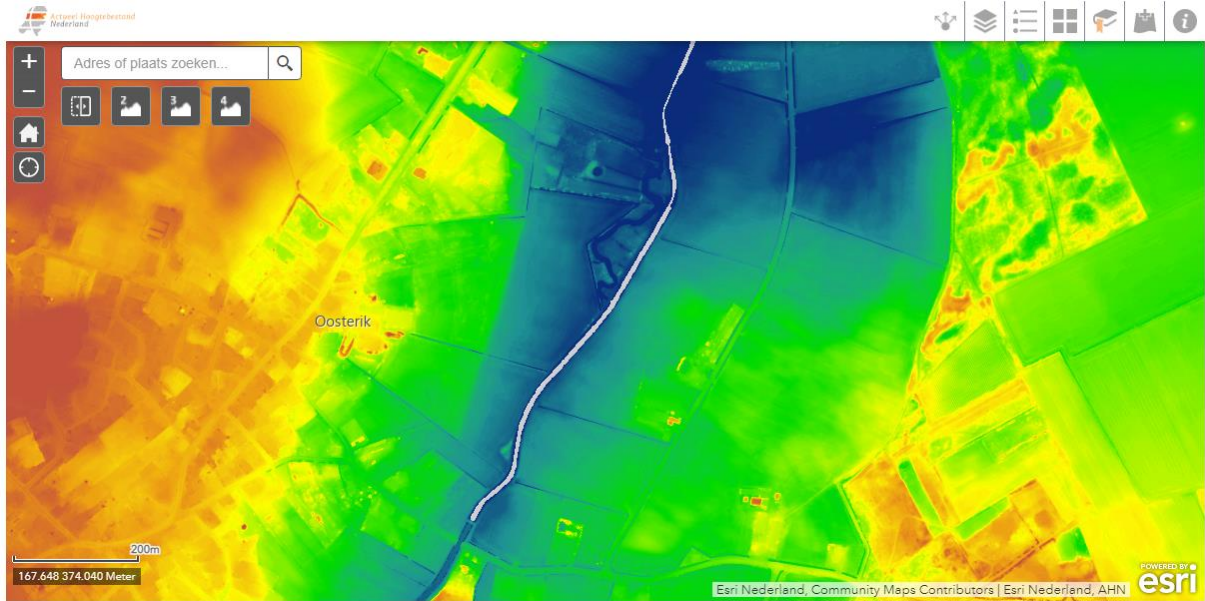
<https://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/Kaartbank>

<https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/index-natuur-en-landschap>

<https://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/bodematlas>

<https://topotijdreis.nl/>

<https://www.ahn.nl/>



Bijlage 1

Reservering Waterbergingsgebied 2050

