

Nota van Inlichtingen

Openbare inschrijfprocedure

Klimaatbuffer Leende



Deze Nota van Inlichtingen is een integraal onderdeel van de openbare inschrijfprocedure voor perceel Leende G806 als Klimaatbuffer Leende van Groen Ontwikkelfonds Brabant B.V. in samenwerking met:



Inhoudsopgave

1. Koopovereenkomst

2. Antwoorden op de gestelde vragen **4**

2.1 Inschrijfprocedure 4

2.2 Klimaatbuffer 5

2.3 Perceel 7

2.4 Beekherstel 14

2.5 Overig

1 Koopovereenkomst

Bijlage B, de koopovereenkomst met kwalitatieve verplichting en een opstalrecht ten gunste van de gemeente Heeze-Leende kunt u uiterlijk 24 juni op onze website vinden. In het antwoord op vraag 2.2 i kunt u hier meer over lezen. Excuses voor deze vertraging.

2 Antwoorden op de gestelde vragen

Hieronder vindt u een opsomming van alle vragen die zijn gesteld. Voor de leesbaarheid hebben we de vragen gerubriceerd. Gestelde vragen die op elkaar lijken hebben we samengevat in 1 vraag, waardoor het kan zijn dat u uw vraag niet woordelijk terugvindt in deze Nota van Inlichtingen.

2.1 Inschrijfprocedure

- a) Er wordt gezocht naar een inschrijver die op een ondernemende manier natuur creëert en instant houdt (ONNB). Waarom moet er geld verdiend worden aan deze nieuwe natuur? Is het mogelijk om het hele perceel 'puur natuur' te maken zonder een economisch gewin (in combinatie met financiële zekerheid).

Antwoord:

In Brabant is er voor gekozen (door Provincie en samenwerkingspartners) om, naast puur natuur, deels ook nieuwe natuur te realiseren op een ondernemende manier, waardoor het ontwikkelen van natuur gecombineerd kan worden met bijvoorbeeld de productie van voedsel en er meer mogelijkheden zijn dan alleen de natuurbeheertypes zoals deze standaard gedefinieerd zijn door overheden in Nederland. Het onderhoud van de natuur (ONNB) wordt dan bekostigd door de inkomsten uit de ondernemende activiteiten. Er is voor ONNB daarom ook geen beheersubsidie beschikbaar.

Er wordt door Groen Ontwikkelfonds Brabant op sommige locaties ruimte gegeven aan deze ondernemende natuur-activiteiten (binnen randvoorwaarden). Als u het onderhoud van de natuur op een andere manier wil bekostigen of organiseren (niet zijnde beheersubsidie), dan kan dat natuurlijk altijd. Als u maar duidelijk aangeeft hoe u het duurzaam voortbestaan van de natuur gaat bekostigen of organiseren en dat goed onderbouwt. Wij zijn bij deze inschrijfprocedure expliciet op zoek naar initiatiefnemers die ONNB willen realiseren (behalve op de strook reeds begrensde NNB aan de Grote Aa).

- b) Op pagina 5 wordt aangegeven dat er bijdragen gegeven worden voor de inplant en deze in mindering op de prijs worden gebracht. Om een goede aanplant te doen, zijn kosten in de praktijk flink hoger (Analyseren bodemmonsters, bemestingsadvies, Frezen, Ploegen, Aankoop steenmeel, inplant enz.). Kunnen deze kosten reëel ingeschat worden en worden gedeeld met de inschrijvers? Dit heeft impact op de koopsom.

Antwoord:

Bij de verkoop van nog in te richten natuur hanteren we de methode uit de Subsidieregeling Realisering Natuurnetwerk Brabant om onze bijdrage aan de inrichtingskosten te bepalen. In de subsidieregeling wordt gebruik gemaakt van standaardbedragen. Dat is in veel gevallen conform de praktijk. De standaardkostprijzen (SKP) per natuur- en landschapsbeheertype zijn een onderdeel van de Index Natuur en Landschap, zie:

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

Uiteraard zullen er soms in de praktijk meer kosten gemaakt worden en soms ook minder. Het voordeel van werken met standaardbedragen is dat het eenvoudiger is om de bijdrage vanuit Groen Ontwikkelfonds Brabant te bepalen. Aangezien we elke natuurmaker gelijk behandelen houden we ook bij deze inschrijfprocedure vast aan het werken met standaardbijdragen voor inrichting zoals in de subsidieregeling. Zie:

<https://www.groenontwikkelfondsbrabant.nl/homepage/ik-wil-subsidie-aanvragen/subsidieregeling>

- c) "De juridische levering volgt als de inrichting van het perceel gereed is." Wat wordt er in deze context verstaan onder de inrichting van het perceel? Ter verduidelijking; de volledige inrichting van een voedselbos kan 3 tot 5 jaar omvatten. Wordt in dit geval deze gehele periode onder inrichting gerekend, of wordt hier met name bedoeld de inrichting van de klimaatbuffer?

Antwoord:

Onder inrichting wordt verstaan dat de klimaatbuffer is gegraven en de beplanting is aangebracht. In het geval van een voedselbos zijn we ons bewust van de gefaseerde aanpak van het aanplanten. We kunnen dan specifieke afspraken maken over het ten minste

aanplanten van de basisstructuur van het voedselbos voor juridische levering en zullen dan samen definiëren waar deze uit bestaat.

- d) Is het mogelijk om het sociale stuk mee te nemen in de puntentelling bij de beoordeling van de plannen? Bijvoorbeeld "Toegevoegde waarde in de natuurlijke rijkdom" of "Toegevoegde waarde op het sociale aspect van de mens".

Antwoord:

Bij deze openbare inschrijfprocedure is sprake van een functiecombinatie van klimaatbuffer en natuur. Vanuit de natuurdoelstelling draagt Groen Ontwikkelfonds Brabant bij aan de kosten voor de realisatie van het inrichtingsplan en de kosten voor functieverandering van de grond en daarom beoordeelt Groen Ontwikkelfonds Brabant de plannen op de meerwaarde voor de natuur. Vanuit samenwerking met de gemeente Heeze-Leende en Waterschap de Dommel worden de plannen beoordeeld op doelstellingen die zijn opgesteld ten behoeve van de klimaatbuffer. Er zijn geen sociale doelstellingen beoogd en daarom worden de plannen daar niet op getoetst. Uiteraard staat het initiatiefnemers vrij om vanuit hun eigen doelstellingen daar wel aan bij te dragen. En natuurontwikkeling op dit perceel draagt uiteraard sowieso bij aan de natuurlijke rijkdom van de omgeving.

2.2 Klimaatbuffer

- a) In hoofdstuk 4, Eis 14 wordt aangegeven dat de gemeente Heeze-Leende de klimaatbuffer aanlegt. Kan door de gemeente de gewenste plaats van de klimaatbuffer aangegeven of ingetekend worden en aangegeven worden wat de exacte afmetingen hiervan zijn?

Antwoord:

U doet zelf een voorstel voor de ligging en afmetingen van de klimaatbuffer binnen de randvoorwaarden zoals deze beschreven zijn in de Informatiebrochure in hoofdstuk 3a.

- b) Is het mogelijk dat de klimaatbuffer dieper wordt en altijd gevuld is met water (als natuurpoel voor amfibieën) én ruimte heeft voor de extra 3.000m³ water?

Antwoord:

Een poel of plas die dieper is dan de laagste gemiddelde grondwaterstand werkt drainerend op de omgeving en dat is hier niet wenselijk. Ook is het niet toegestaan om het infiltrerend vermogen van de bodem te beperken waardoor er water in de poel of plas blijft staan. Een amfibieën poel die wel binnen deze randvoorwaarden past, is uiteraard van meerwaarde voor de natuur. Ter informatie: amfibieën zijn juist gebaat bij poelen die af en toe droog vallen; dat voorkomt namelijk dat er vissen in de poelen gaan leven, de natuurlijke vijanden van amfibieën.

- c) Kan inschrijver aannemen dat eventuele kosten voor aansluiten op de klimaatbuffer voor de gemeente komen?

Antwoord:

In de informatiebrochure staat: "Er zal een hemelwaterriool met uitstrooiput (welput) op een hoogte van 22.70m +NAP op het perceel worden aangelegd (binnen rode cirkel die op bovenstaande kaart is te zien)." Deze werkzaamheden worden door de gemeente uitgevoerd en bekostigd.

- d) Kunnen de werkzaamheden van het aanleggen van de klimaatbuffer plaatsvinden voor de gunning i.v.m. dubbele inrichtingskosten?

Antwoord:

Voor gunning van het perceel mogen er geen werkzaamheden op het perceel uitgevoerd worden, behalve het aanleggen van de uitstrooiput door de gemeente Heeze-Leende. Het spreekt voor zich dat eerst de relevante overeenkomsten getekend dienen te zijn voordat de werkzaamheden starten.

- e) Wanneer gaat de gemeente de uitstrooiput aanleggen en wanneer gaat deze in werking?

Antwoord:

De verwachte planning van de aannemer welke de werkzaamheden voor de gemeente gaat uitvoeren ligt tussen september 2022 en april 2023. De aanleg van de uitstrooiput maakt daar onderdeel van uit. Na aanleg kan de put direct gaan werken bij neerslag.

- f) Wanneer zal de klimaatbuffer gegraven worden door de gemeente?

Antwoord:

De verwachte planning van de aannemer welke de werkzaamheden voor de gemeente gaat uitvoeren ligt tussen september 2022 en april 2023. Aanleg van de klimaatbuffer maakt daar onderdeel van uit. Voor de aanleg dient nog een omgevingsvergunning te worden aangevraagd door de koper op basis van het inrichtingsplan. Deze kan na de gunning worden aangevraagd. De doorlooptijd van een omgevingsvergunning is momenteel 6-18 weken.

- g) In welke tijdspanne wordt de aanvoer van 3000m³ water verwacht en in welke frequentie? Zijn hier verwachtingen van of modellen voor gemaakt?

Antwoord:

Het vullen van de klimaatbuffer gebeurt bij grotere buien. De omvang van de buffer is bepaald voor de toekomst (> 10 jaar) en zal de eerste jaren niet geheel vullen. Als de gemeente in de toekomst nog meer gaat afkoppelen en gescheiden rioelstelsels aan gaat leggen, zal de vullingsgraad toenemen. Er zijn theoretische berekeningen gemaakt waaruit blijkt dat een regenbui welke in theorie éénmaal per 5 jaar valt geborgen kan worden in de buffer. Deze theoretische bui geeft een vultijd van 1-2 uur naar de buffer.

De piekbelasting blijft afhankelijk van de intensiteit van de regenbuien en het klimaat is aan het veranderen, waardoor er geen exacte getallen gegeven kunnen worden.

- h) Door de bodemkwaliteit te verbeteren en meer organische stoffen toe te voegen kan meer water worden opgevangen. Mag dit meegerekend worden in de berekening?

Antwoord:

Nee.

- i) Is het water van de hemelwaterafvoer vervuild en zo ja, waarmee dan en in welke mate? Is de gemeente aansprakelijk voor de eventuele kosten door toekomstige vervuiling gerelateerd aan de kwaliteit van het hemelwater en hoe wordt dat vastgelegd?

Antwoord:

Na het realiseren van de klimaatbuffer zal er een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Dit is de 0-meting, zodat helder is wat in de oppervlakte van de bodem aanwezig is voor aanvang van het ontvangen van het hemelwater uit Leende. Het hemelwater is principe schoon, maar het kan gebeuren dat inwoners (per ongeluk) vervuilingen lozen. De gemeente zal na realisatie van het project een communicatietraject opzetten waarin de bewoners die aangesloten zijn op het regenwaterriool gewezen worden op de gevolgen van foutieve lozingen. Foutieve lozingen worden overigens flink verdund in een hoosbui.

Mocht er in de loop van de tijd zichtbare vervuilingen optreden door lozing vanuit de uitstroompuit, dan zal de gemeente deze ruimen en de oorzaak trachten te achterhalen. Mocht er in de loop van de tijd andere vervuiling optreden door de hemelwaterafvoer, dan wordt in overleg met de gemeente een passende oplossing gezocht. Zowel koper als gemeente gaan met deze klimaatbuffer een risico aan dat niet vooraf precies is af te dichten.

Er zal een opstalrecht ten behoeve van de gemeente gevestigd worden waarin de rechten en plichten van gemeente en grondeigenaar vastgelegd worden. We zijn op dit moment bezig om hiervoor redelijke en werkbare bepalingen op te stellen. Deze delen wij via onze website op uiterlijk 24 juni.

- j) Op pagina 6, 2b wordt gesproken van het in stand houden van de klimaatbuffer. Kan dit specifiekier uitgelegd worden? En welke werkzaamheden verwacht de gemeente hieraan te doen?

Antwoord:

Bij het in stand houden van de klimaatbuffer spelen twee onderwerpen een rol. Enerzijds gaat het om het in stand houden van de waterbergingscapaciteit van de klimaatbuffer. Als bijvoorbeeld de klimaatbuffer dicht groeit of dicht slijbt, dan vermindert dat de bergingscapaciteit. Anderzijds gaat het om het in stand houden van de natuur zoals u deze zelf heeft beschreven in het inrichtings- en beheerplan. De gemeente heeft bij beide situaties verder geen rol in. De gemeente is alleen verantwoordelijk voor de inlaat van het water en de materialen waarmee het water naar het perceel wordt aangevoerd op perceel G806.

- k) Kan inschrijver aannemen dat eventuele aanpassingen in het inrichtingsplan bij aanleg van de waterbuffer (plaats, diepte, grootte enz). voor kosten van de gemeente komen?
Antwoord:
Na gunning zijn er geen aanpassingen in het inrichtingsplan toegestaan. Als door onvoorziene omstandigheden er toch aanpassingen noodzakelijk zijn, wordt in onderling overleg een passende oplossing gezocht. Het graven van de klimaatbuffer is voor kosten van de gemeente.
- l) Worden de sloten om het perceel gedempt?
Antwoord:
Nee, deze sloten blijven belangrijk voor de afvoer van water. Zie daarvoor de beschrijving in de informatiebrochure.
- m) Wie draagt de kosten voor de omgevingsvergunning voor de klimaatbuffer?
Antwoord:
De koper zal de omgevingsvergunning aanvragen voor de inrichting van het gehele perceel, waaronder de klimaatbuffer. De gemeente ondersteunt bij het aanvragen van deze omgevingsvergunning. De legeskosten van deze vergunning zijn voor de koper.
- n) Wie draagt de kosten voor eventuele archeologische opgravingen die mogelijk uit het onderzoek komen? Geldt het archeologisch onderzoek voor het hele perceel?
Antwoord:
De kosten voor het archeologische onderzoek worden gedragen door de gemeente Heeze-Leende. Het (bureau)onderzoek voor het hele perceel wordt op dit moment uitgevoerd en zal gedeeld worden op de website van Groen Ontwikkelfonds Brabant zodra dit beschikbaar is.

2.3 Perceel

- a) Is het mogelijk om een agrarische woning en loods te realiseren op dit kavel? Of tiny houses in combinatie met natuurontwikkeling? Of een kleine overkapping of berging voor gereedschap?
Antwoord:
Nee. Het gaat hier om een perceel dat beoogd is om volledig toe te voegen aan het Natuur Netwerk Brabant. Op grond van de Provinciale Omgevingsverordening en het bestemmingsplan is het niet mogelijk is om op een perceel binnen het Natuurnetwerk Brabant te gaan wonen of bouwen. Daarnaast zal Groen Ontwikkelfonds Brabant met een Kwalitatieve Verplichting die gevestigd zal worden bij de verkoop van het perceel, borgen dat slechts gebruik als natuur /ONNB is toegestaan.
- b) Is het mogelijk om een extra ontsluiting te maken langs de beek aan de Oostrikkerdijk?
Antwoord:
Het is aan de koper om dat te onderzoeken en te realiseren indien dat voor hem/haar wenselijk is.
- c) Wat gebeurt er met het perceel voordat het gegund wordt bij deze openbare inschrijfprocedure?
Antwoord:
Het perceel is in gebruik gegeven aan de gemeente Heeze-Leende zodat de gemeente kan starten met de werkzaamheden ten behoeve van de klimaatbuffer zonder rekening te hoeven houden met een teelt.
- d) Is er stroom op het perceel aanwezig?
Antwoord:
Nee.
- e) Is het perceel volledig in bezit van Groen Ontwikkelfonds Brabant?
Antwoord:
Het perceel is in juridisch eigendom van de provincie Noord-Brabant en Groen Ontwikkelfonds Brabant heeft het economisch eigendom over dit perceel.
- f) Mag er op het perceel een beregeningsput geslagen worden om vooral in de aanleg fase extra te beregenen?

Antwoord:

Nee.

- g) Is het mogelijk om een parkeerplaats aan te leggen en zo ja, hoeveel?

Antwoord:

Het doel van deze openbare inschrijfprocedure is natuurontwikkeling in het Natuur netwerk Brabant in combinatie met de realisatie van een klimaatbuffer. Een parkeerplaats is geen natuur. In het Natuurnetwerk Brabant is een parkeerplaats alleen toegestaan als dit ten dienste staat van natuurontwikkeling en er geen andere locaties buiten het natuurnetwerk beschikbaar zijn (Interim Omgevingsverordening/ bestemmingsplan). U heeft daar een vergunning voor nodig en daarbij is een onderbouwing nodig. Groen Ontwikkefonds Brabant beoordeelt uw inrichtings- en beheerplan zoals beschreven is in de Inschrijfleidraad. Als daar een parkeerplaats in staat dan verwachten wij ook een onderbouwing in hoeverre deze parkeerplaats bijdraagt aan de natuurdoelstellingen.

- h) Is ophoging van grond toegestaan buiten de 25 meter zone langs de beek?

Antwoord:

Jazeker. Het ligt voor de hand dat de grond die vrij komt bij het graven van de klimaatbuffer gebruikt wordt voor ophoging van delen van het perceel. Extra (schone) grond aanvoeren kan ook. De waterbergingszone van de beek mag niet opgehoogd worden. Die is breder dan 25 meter (zie bijlage 1 in de informatiebrochure).

- i) Is er al een grondanalyse van de gronden verricht? Zo ja, kan deze publiekelijk beschikbaar worden gesteld? Zo nee, is er een mogelijkheid om op eigen initiatief een dergelijke analyse uit te voeren voor 5 september? Kan wellicht een gezamenlijke grondanalyse met meerdere geïnteresseerden worden gefaciliteerd, om zodoende de kosten te delen?

Antwoord:

Nee, er is geen grondanalyse verricht. Op eigen initiatief kan zeker een analyse uitgevoerd worden, uiteraard in overleg met ons. Het delen van de kosten met meerdere geïnteresseerden lijkt ons niet werkbaar aangezien wij op dit moment niet weten wie de geïnteresseerden zijn. Overigens zal er na het inrichten van de klimaatbuffer een bodemonderzoek gedaan worden zodat duidelijk is wat er in de bodem aanwezig is bij aanvang van de werking van de klimaatbuffer.

8

2.4 Beekherstel

- a) In het kettingsbeding wordt verwezen naar het verplicht meewerken aan het beekherstel van de meander van de Grootte Aa. Is het mogelijk deze werkzaamheden (toch) voor / direct na de gunning (dus voor inplant) plaats te laten vinden (dit i.v.m. dubbele kosten en verstoring biotoop)? Of wanneer is anders het beekherstel gepland?

Antwoord:

Het is nog onbekend wanneer het beekherstel gaat plaatsvinden. In elk geval niet voor of direct na gunning, aangezien aan beekherstel een omvangrijke procedure van planvorming, afstemming en vergunningverlening vooraf gaat en deze procedure is nog niet gestart.

- b) Waar bevindt zich het onderhoudspad van de 25 meter zone?

Antwoord:

De inrichting van de 25 meter zone zal te zijner tijd afgestemd worden tussen de koper en Waterschap de Dommel en dan wordt ook duidelijk waar de beek en het aangrenzende onderhoudspad van Waterschap de Dommel zal komen.

- c) Kan het zijn dat de meander(s) buiten de aangegeven NNB strook van 25 meter komen te vallen?

Antwoord:

Nee.

- d) Welke inrichting is wenselijk voor het waterschap voor de beekherstelzone de komende jaren (voor het beekherstel)?

Antwoord:

Het Waterschap heeft hierin geen wensen. Wij verwachten een voorstel van u, waarbij we ervan uit gaan dat er eerder sprake is van gebruik van de strook dan van inrichting. Uw voorstel toetsen wij vervolgens aan de meerwaarde voor de biodiversiteit. Wij willen u er wel op wijzen dat het Waterschap geen vergoeding geeft voor eventuele schade aan beplanting binnen deze 25 meter strook.

2.5 Overig

- a) Is er al enige duidelijkheid over wanneer de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan/omgevingsplan (ongeveer) zal plaatsvinden?

Antwoord:

Er is nog geen zicht op de planning voor herziening van het bestemmingsplan / omgevingsplan.

- b) Valt de plas die wordt aangelegd ook onder het NNB c.q. kan je SNL krijgen voor de plan/waterberging?

Antwoord:

Wij gaan er van uit dat u doelt op de SNL-beheersubsidies. De bedoeling is dat het hele perceel wordt opgenomen in de begrenzing van het Natuur Netwerk Brabant, dus ook eventuele poelen, plassen en/of waterbergende laagtes. In het Natuurbeheerplan krijgt het nieuw toe te voegen deel de status ONNB (Ondernemend Natuurnetwerk Brabant) en daarvoor is geen SNL-beheersubsidies beschikbaar.