

Nota van Inlichtingen

Openbare inschrijfprocedure november 2022 – april 2023



Deze Nota van Inlichtingen is een integraal onderdeel van de openbare
Inschrijfprocedure november 2022 – april 2023 van Groen Ontwikkelfonds Brabant B.V.

Inhoudsopgave

1. Veranderingen en aanvullingen ten opzichte van de Inschrijfleidraad	3
• Beschikbaarheid percelen	3
• Cluster 1, Nuenen	3
• Cluster 4, Tongelre	3
• Cluster 5, Nispen	3
• Cluster 8, Etten-Leur	5
2. Antwoorden op de vragen	6
• Vragen over de inschrijfprocedure	6
• Vragen over cluster 1, Nuenen	8
• Vragen over cluster 4, Tongelre	10
• Vragen over cluster 5, Nispen	12
• Vragen over cluster 6, Valkenswaard	12
• Vragen over cluster 9, Sint-Oedenrode	14
• Vragen over cluster 10, Loon op Zand	14

BIJLAGE 1: kadastrale percelen cluster 1 Nuenen

BIJLAGE 2: hydrologische informatie cluster 5, Nispen

BIJLAGE 3: bodemonderzoek cluster 1, Nuenen. Deze staat als een aparte bijlage op de website van Groen Ontwikkelfonds Brabant.

BIJLAGE 4: bodemonderzoek cluster 6, Valkenswaard – Zeelberg. De analyseresultaten staan als een aparte bijlage op de website van Groen Ontwikkelfonds Brabant.

1. Veranderingen en aanvullingen ten opzichte van de inschrijfleidraad:

1. Beschikbaarheid percelen

In de Inschrijfleidraad staat dat alle percelen per direct beschikbaar zijn, behalve het perceel van cluster 9 (hoofdstuk 2.9). We hebben echter besloten enkele percelen toch aan te bieden om te pachten tot 1-11-2023, zodat er toezicht is op de percelen en er al enige vershraling gerealiseerd kan worden op de voormalige bouwlanden. Het gaat om natuurschap, dus dat betekent dat bemesting en het gebruik van bestrijdingsmiddelen is uitgesloten.

Hierbij het overzicht van de beschikbaarheid van de percelen:

cluster	locatie	Beschikbaar per:
1	Nuenen, de Wetering	1-11-2023
2	Leende, Valkenswaardseweg	1-11-2023
3	Baarle-Nassau	1-11-2023
4	Tongelre, Wolvendijk	1-11-2023
5	Nispen, Nispenseweg	1-11-2023
6	Valkenswaard, Zeelberg	Direct na gunning
7	Berghem, Rijsvenestraat	Direct na gunning
8	Etten-Leur, Zwermakken	Direct na gunning
9	Sint-Oedenrode, Hulst	1-1-2024
10	Loon op Zand, N261	Direct na gunning
11	Chaa, Bosweg	Direct na gunning
12	Nistelrode, Nieuwlandsesteeg	Direct na gunning

2. Cluster 1 Nuenen

De aangeboden percelen van cluster 1 in Nuenen hebben inmiddels een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte (zie bijlage 1 voor de Kadastrale kaart).
Perceel NNN00C2176 is gesplitst en het aangeboden deel heeft het nummer NNN00C441 en is 3,9964 hectare groot.
Perceel NNN00C3246 is gesplitst en het aangeboden deel heeft het nummer NNN00C4439 en is 1,0307 hectare groot.
De oppervlakte van cluster 1 is dus **5,0271** hectare.

Het vaststellen van de definitieve grenzen en oppervlaktes door het Kadaster vindt op een later moment plaats. Eventuele veranderingen in de definitieve oppervlaktes geven u geen recht om uw bod of de overeengekomen koopsom te herzien.

3. Cluster 4 Tongelre

In de informatiebrochure staat dat de gemeente Eindhoven voornemens is de Oude Muschbergweg af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer en een nieuwe ontsluiting te realiseren vanaf de Wolvendijk. Dat laatste blijkt nog niet duidelijk te zijn. Na gunning zullen koper en gemeente afspraken maken over de ontsluiting van het perceel.

4 Cluster 5 Nispen

Verandering 1

Naar aanleiding van aanvullende informatie van Staatsbosbeheer over de Everlanden is besloten om de randvoorwaarden voor cluster 5 aan te passen. Gezien de ambitie en potentie voor vochtig hooiland nabij de Molenbeek, is het niet wenselijk dat er op de aangeboden percelen bemesting wordt toegepast. Voor een nadere toelichting hiervan, zie bijlage 2 van deze Nota van Inlichtingen. ONNB blijft mogelijk, omdat dat initiatiefnemers de gelegenheid geeft om andere natuurstypes te kiezen dan welke beschreven zijn in de Index Natuur en Landschap

(bijvoorbeeld een voedselbos). Echter een kruidenrijk grasland of kruidenrijke akker waar bemesting in de eerste 10 jaar niet toegestaan, is als ONNB niet realistisch. Dat is 'puur natuur' waarvoor beheersubsidie SNL beschikbaar gesteld kan worden.

Dat betekent dat de inschrijfvoorwaarden voor cluster 5 veranderen:

- Er is de komende 10 jaar geen bemesting toegestaan
- ONNB is mogelijk
- 'puur natuur' is mogelijk.

U beschrijft in uw plan hoe u de natuur duurzaam in stand houdt. Of dat op een ondernemende manier is of met SNL- subsidie, dat maakt voor de beoordeling van de inschrijving niet uit. De investeringscommissie beoordeelt of de duurzame instandhouding goed doordacht en onderbouwd is. In de beoordeling van inschrijvingen verandert er niets. Ook in de prijs verandert er niets.

Verandering 2

Provincie Noord-Brabant zoekt een plek waar een nieuw leefgebied gecreëerd kan worden voor een buizerd. De aanleiding hiervoor is een initiatief van de provincie om een nieuwe busremise te bouwen in Breda, waarbij leefgebied van een buizerd verloren gaat. U kiest zelf of u gebruik wil maken van het volgende aanbod:

U creëert nieuw leefgebied voor de buizerd en daarvoor ontvangt u van de provincie een financiële bijdrage.

De beoordeling van de inschrijvingen blijft zoals beschreven in de Inschrijfleidraad. Het wel of niet opnemen van het creëren van nieuw leefgebied voor de buizerd heeft geen invloed op de beoordeling van uw plan.

Indien u leefgebied wil creëren voor de buizerd, dan dient dat leefgebied aan het volgende te voldoen:

- 1 hectare aaneengesloten bos
- 5000 m2 ruigte, akker of andere natuur die gunstig is voor prooidieren van de buizerd, zoals muizen.
- minimaal 1 zitpaal van 3 à 4 meter hoog.

De vergoeding die hier (eenmalig) tegenover staat is 30.000,- voor de aanleg en het onderhoud van dit leefgebied voor de buizerd voor de komende 10 jaar. Mocht u 'puur natuur' realiseren dan is in deze periode geen SNL mogelijk voor 1 hectare bos en 5000m2 ruigte/akker/overige natuur.

Deze bijdrage is als volgt bepaald:

- Bijdrage inrichtingskosten 1 hectare bos (op basis van standaardbedragen uit subsidieregeling Realisering NNB voor N15.02) = € 16.926,-
- Bijdrage inrichtingskosten 0,5 hectare akker (op basis van standaardbedrag uit de subsidieregeling voor N12.05) = € 7.086 :2 = € 3.543,-
- Bijdrage kosten zitpaal = € 1.000,-
- Bijdrage duurzame instandhouding 1,5 hectare natuur: (10 jaar beheerkosten N12.05 akker à € 868,66/ha op basis van SNL; beheerkosten bos zijn zeer laag) = € 4.343,30
- Is totaal: € 25.812,30
- Samen met onvoorziene kosten: € 30.000,-

Indien u kiest voor de optie om leefgebied voor de buizerd te creëren, betekent dat dat voor 1,5 hectare van dit cluster géén bijdrage voor de inrichtingskosten vanuit Groen Ontwikkelfonds Brabant in mindering wordt gebracht op de koopsom.

Als u dit cluster gegund krijgt dan maakt de provincie Brabant vanuit de verantwoordelijke voor de busremise, afspraken met u over de uitbetaling van de € 30.000,-.

5. Cluster 8 Etten-Leur

In de Inschrijfleidraad staat dat de percelen verkocht worden voor een vaste prijs, namelijk de getaxeerde waarde. De taxatie heeft inmiddels plaatsgevonden. Bij de taxatie is het bijzondere uitgangspunt gehanteerd dat er een Kwalitatieve Verplichting is gevestigd voor het gebruik en de instandhouding van de natuurdoelen zoals deze in de Informatiebrochure zijn beschreven. Er is rekening gehouden met het feit dat percelen O1188 en O1190 op dit moment enigszins verruigd zijn. Ook is er rekening mee gehouden en dat er herinrichtingrente geldt voor de alle percelen behalve O1197 (zie Informatiebrochure voor de hoogte hiervan en de einddatum).

perceelnummer	Marktwaarde (met bijzonder uitgangspunt)
O1188 en O1190	€ 42.000,-
O1197	€ 42.000,-
O1198	€ 19.000,-
O1200	€ 24.000,-
totaal	€ 127.000,-



2. Antwoorden op de gestelde vragen

Hieronder vindt u een opsomming van alle vragen die zijn gesteld. 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.

Vragen over de inschrijfprocedure

1. Wat is het algemene achterliggende doel van Groen ontwikkelfonds Brabant voor de verkoop van de gronden, welke meerwaarde levert dit op?

Antwoord:

Groen Ontwikkelfonds Brabant heeft de opdracht om het Natuurnetwerk Brabant te realiseren uiterlijk 2027 en daarbij faciliteert het fonds initiatiefnemers met subsidie, advies en grond. Het faciliteren van anderen past bij de werkwijze van provincie Noord-Brabant als het gaat om haar natuurbeleid. Vervolgens wordt daarbij het gelijkheidsbeginsel gehanteerd. Dat betekent dat iedereen met een goed natuurplan de kans moet krijgen om natuurgrond te kopen. De gunning van de grond wordt vervolgens bepaald aan de hand van criteria die vooraf bekend zijn gemaakt (zie Inschrijfleidraad), zodat het proces van gunning op een transparante manier vorm krijgt. Deze manier van werken komt voort uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en zijn al een aantal jaren de gangbare praktijk bij de verkoop en verpachting van grond door de provincie Noord-Brabant en Groen Ontwikkelfonds Brabant.

2. Wat is natuurgrond waard?

Antwoord:

Wij hebben verschillende vragen ontvangen met de vraag of wij meer informatie kunnen geven over de waarde van natuurgrond. Dat is een lastige vraag. Want de waarde van vastgoed, en ook van natuurgrond, is sterk afhankelijk van de ligging en de courantheid van het perceel. Om u toch enige richting te geven verwijzen we u naar de informatie over de waardebepaling van natuurgrond ten behoeve van de Subsidieregeling Realisering Natuurnetwerk Brabant. Er is door taxateurs een advies gegeven over de waarde van natuurgrond en het resultaat daarvan vindt u in een tabel met verschillende natuurbeheertypes en binnen welke range de waarde doorgaans valt. De tabel vindt u hier: <https://www.groenontwikkelfondsbrabant.nl/wp-content/uploads/2022/04/QA-waardebepaling-subsidie.pdf>

Dit blijft overigens een gemiddelde range. Er kunnen altijd redenen zijn om meer of minder te bieden dan wat in deze range staat aangegeven.

3. Dient een koper er bij zijn bod van uit te gaan van de waarde van het perceel na inrichting volgens zijn voorstel? (dus als hij voorstelt om bos aan te planten te rekenen met prijs voor bosgrond), of dient koper uit te gaan van huidige marktwaarde zonder de voorgestelde inrichting, waarbij hij via subsidie (mogelijk) in aanmerking komt voor vergoeding van waardevermindering van de grond naar aanleg van bos/natuur volgens zijn voorstel.

Antwoord:

Bij het bepalen van uw bod houdt u er rekening mee dat er geen subsidieaanvraag volgt. Dat is dus gemakkelijk voor u, want u hoeft geen subsidieaanvraag te doen. U bepaalt zelf wat de grond u waard is. Waarbij u weet dat u uw inrichtingsplan gaat uitvoeren en bekostigen en waarbij u weet dat de gunning van de grond voor een deel bepaald wordt door het geboden bedrag.

4. Is er SNL beheersubsidie mogelijk op de percelen?

Antwoord:

Bij nieuwe natuur geldt: als de natuurinrichting is voltooid zal SNL-beheersubsidie open gesteld worden voor de ingerichte percelen, behalve als er natuur wordt gerealiseerd op een ondernemende manier (ONNB = Ondernemend Natuur Netwerk Brabant). Voor cluster 10 Loon op Zand is geen SNL beschikbaar. Besluitvorming over het beschikken van SNL-beheersubsidie is de verantwoordelijkheid van de provincie Noord-Brabant. Groen Ontwikkelfonds Brabant vestigt een Kwalitatieve Verplichting voor de instandhouding van de natuur op de clusters, maar dat geeft niet vanzelfsprekend een 'recht' op SNL-beheersubsidie.

Meer informatie over SNL: https://www.brabant.nl/actueel/regelingen/cvdr366527_18). Daar vindt u ook meer informatie hoe u als particulier in aanmerking kunt komen voor SNL-beheersubsidie.

5. In hoeverre is een inschrijving bindend? M.a.w. als ik een inschrijving doe met bod, kan ik dan op een later moment deze nog eventueel intrekken of herzien? Tot welk moment en onder welke voorwaarden kan ik terugtrekken?

Antwoord:

In de Inschrijfleidraad staat bij eis 8 dat uw inschrijving een gestanddoeningstermijn heeft van minimaal 90 dagen na de datum waarop de inschrijvingen uiterlijk ingediend dienen te zijn. U kunt uw inschrijving wel intrekken als uw plan aangepast moet worden naar aanleiding van de toetsing door het Waterschap of een inhoudelijk advies van de Investeringscommissie van Groen Ontwikkelfonds Brabant. Een bod herzien is in geen enkel geval mogelijk.

6. Onder welke voorwaarden zou ik op een later moment (na vele jaren) het cluster percelen weer kunnen verkopen, mocht ik dat later -onverhoopt- toch noodzakelijk zijn?

Antwoord:

U kunt de percelen verkopen wanneer u dat wilt. De kwalitatieve verplichting borgt de duurzame instandhouding van de natuur. De kwalitatieve verplichting wordt naar aanleiding van uw natuurplan gespecificeerd. In de verkoopovereenkomst (bijlage van de Inschrijfleidraad) kunt u lezen wat in de kwalitatieve verplichting staat en wat er nader gespecificeerd wordt.

7. Waar kan ik een voorbeeld van de verkoopovereenkomst vinden?

Antwoord:

Inmiddels is de verkoopovereenkomst gepubliceerd als bijlage bij deze inschrijfprocedure. Excuses dat dit vertraagd is. Mocht u verduidelijkende vragen willen stellen over deze overeenkomst dan kan dat via grondverkoop@groenontwikkelfondsbrabant.nl.

8. Er wordt gesproken over een Kwalitatieve Verplichting. Is deze ook gekoppeld aan een boetebeding?

Antwoord:

Jazeker. De Kwalitatieve Verplichting kunt u vinden in de verkoopovereenkomst die inmiddels gepubliceerd is als bijlage bij deze inschrijfprocedure. Excuses dat dit vertraagd is. In deze Kwalitatieve Verplichting zit een boetebeding. Mocht u verduidelijkende vragen willen stellen over deze overeenkomst en de Kwalitatieve Verplichting dan kan dat via grondverkoop@groenontwikkelfondsbrabant.nl.

9. Zijn er naast vergroten van de biodiversiteit nog andere onderwerpen waarop een plan positief beoordeeld wordt? Mogelijk in relatie tot de hedendaagse stikstofproblematiek of andere uitdagingen m.b.t. het klimaat?

Antwoord:

De onderwerpen waarop een plan wordt beoordeeld kunt u vinden in de Inschrijfleidraad. Wat bedoeld wordt met deze onderwerpen kunt u lezen in hoofdstuk 6 van de Inschrijfleidraad. Andere onderwerpen spelen geen rol bij de beoordeling van de ingediende plannen.

10. Per welke (eerste en laatste) datum is de overdracht mogelijk?

Antwoord:

In de Inschrijfleidraad staat in hoofdstuk 2.9 beschreven hoe het proces verloopt voor de levering van de percelen. Daarbij zijn er veranderingen opgetreden wat betreft de datum van het beschikbaar komen van de percelen (zie hoofdstuk 1 van deze Nota van Inlichtingen). Het tempo van het sluiten van de verkoopovereenkomst is afhankelijk van meerdere factoren en wordt niet alleen bepaald door de verkopende partij. Wij kunnen daarom geen einddata noemen wanneer de overdracht gerealiseerd is. De eerste mogelijke datum ligt vanzelf spoedig na de gunningdatum (zie inschrijfleidraad).

11. Om een beheerplan / bemestingsplan te kunnen maken is grondonderzoek nodig. Is dat beschikbaar voor deze percelen? Zo ja, voor welke percelen.

Antwoord:

Voor cluster 1 en voor cluster 8 zijn bodemonderzoeken gedaan (zie bijlage). Deze onderzoeken zijn gedaan om na te gaan of er verontreinigingen in de bodem zitten. Er zitten geen gegevens

in over de voedselrijkdom van de percelen. U vindt deze bodemonderzoeken in de bijlage van deze Nota van Inlichtingen.

12. Indien geen grondonderzoek naar zuurgraad, fosfaattoestand en dergelijke is uitgevoerd, is het GOB dan bereid de kosten te vergoeden die ik daarvoor moet maken ingeval ik de percelen niet gegund krijg? Is het mogelijk om deze onderzoeken met andere geïnteresseerden uit te voeren om zo de kosten te delen?

Antwoord:

Groen Ontwikkelfonds Brabant vergoedt geen kosten die inschrijvers maken ten behoeve van hun inschrijving (eis 2 van de Inschrijfleidraad). Verder is het bij ons op dit moment onbekend wie geïnteresseerd is in de aangeboden percelen.

13. In hoeverre (vanaf welke datum) is beweiding toegestaan voor percelen met de ambitie vochtig hooiland? Graag concretere richtlijnen.

Antwoord:

Er zijn geen concrete richtlijnen voor het beweiden van vochtig hooiland. Daarbij is het ene vochtige hooiland het andere niet. Wij lezen met interesse uw visie over de manier waarop u natuurwaarden wilt ontwikkelen op de percelen waarvoor u inschrijft en hoe u de bijdrage van beweiding daar in ziet.

14. Kunnen particulieren ook subsidie krijgen voor het beheer? Welke voorwaarden gelden daarbij?

Antwoord:

Jazeker. Meer informatie hierover vindt u in bijlage 1 van de Informatiebrochure of op https://www.brabant.nl/actueel/regelingen/cvdr366527_18).

Vragen over specifieke clusters

Cluster 1, Nuenen

15. Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig voor het planten van bomen? Zo ja: voor wie zijn die kosten?

Antwoord:

Wij hebben dit nagevraagd bij de gemeente en zullen het antwoord publiceren als aanvulling op deze Nota van Inlichtingen zodra dit antwoord binnen is. Indien een archeologisch onderzoek nodig is, dan zijn de kosten voor de initiatiefnemer.

16. Kunt u het bodemonderzoek dat is uitgevoerd, delen?

Antwoord:

In de bijlage vindt u het verkennend bodemonderzoek van Tritium Advies B.V. van 5 februari 2020.

17. Het plan voor de inrichting en gebruik speelt mee bij de gunning. Wat is de visie waaraan het plan getoetst wordt? Bijvoorbeeld: 50% aanplant bos is vereist, is er de voorkeur dat het volledige perceel aangeplant wordt? Of gaat de voorkeur uit naar een afwisseling van bos, grazige vegetatie en eventueel een poel/laagte?

Antwoord:

Groen Ontwikkelfonds Brabant zal het ingediende plan toetsen zoals in hoofdstuk 6 van de Inschrijfleidraad is beschreven. Daarbij is onder andere de toegevoegde waarde van uw plan voor de biodiversiteit van belang. Of u deze meerwaarde creëert met extra bos of met grazige vegetatie en een poel, dat maakt niet uit.

18. Op dit cluster is geen ONNB mogelijk. Is een natuurvoedselbos wel mogelijk? Een voedselbos dat een volledig boscysteem imiteert. De sterke nadruk op natuur gaat vaak ten koste van opbrengst en maakt de oogst ingewikkelder. In natuurvoedselbossen worden zoveel mogelijk inheemse soorten geplant. De nadruk ligt hier op de natuur in plaats van de productie, maar men kan er wel oogsten (maar zeker niet zo vaak als in een "normaal" voedselbos).

Antwoord:

Voor dit cluster is alleen 'puur natuur' mogelijk en dat zijn alleen natuurbeheertypes mogelijk die voldoen aan de typering zoals deze beschreven zijn in de Index Natuur en Landschap.

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

Dat betekent inderdaad dat er inheemse soorten zijn vereist. Het staat u vrij om binnen deze randvoorwaarden te kiezen voor eetbare soorten. In uw beheerplan geeft u aan hoe u het bos in stand houdt en hoe u wilt oogsten, aangezien oogst een impact kan hebben op de biodiversiteit. Het voordeel van 'puur natuur' is dat beheersubsidie (SNL) beschikbaar is voor de instandhouding van de natuur.

19. Er is één bredere toegang tot het perceel via perceel 4266. Betreft dit een recht van overpad, of geldt dit perceel als openbare weg?

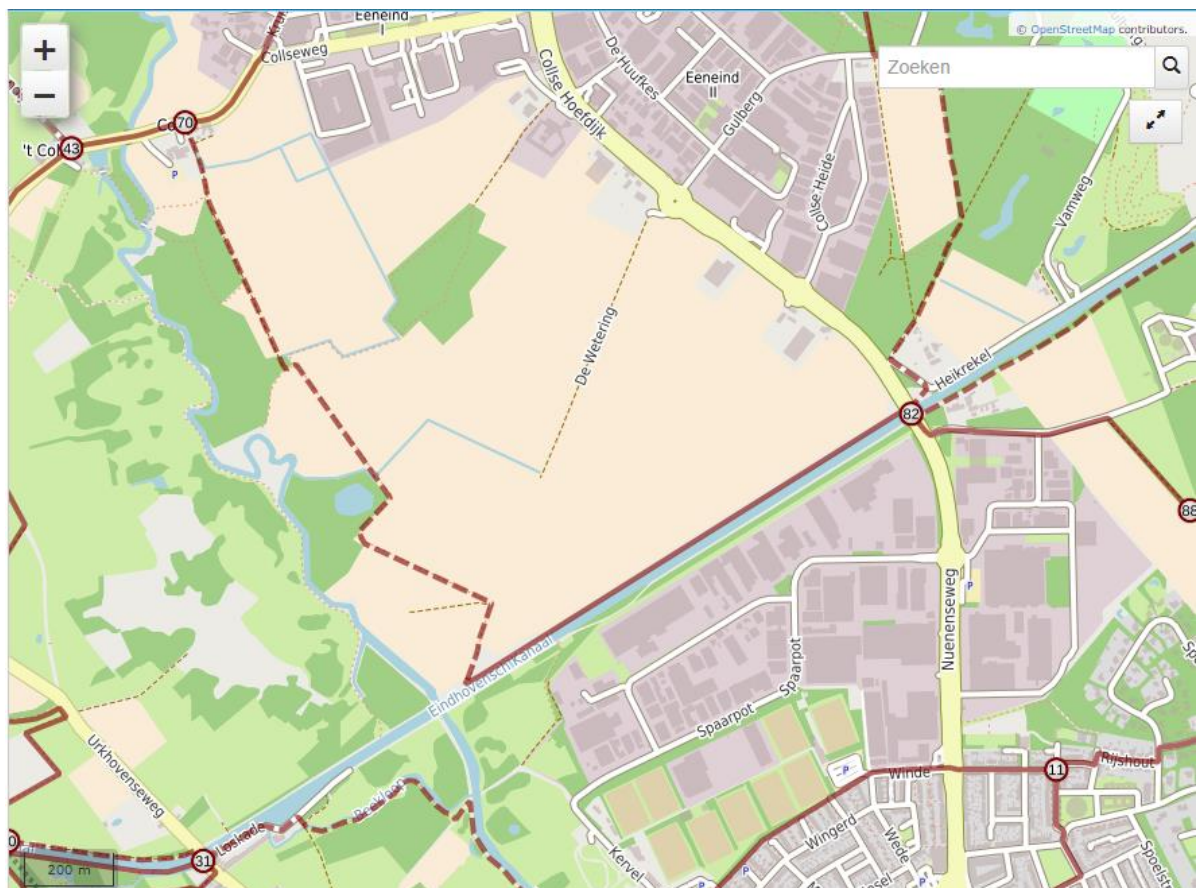
Antwoord:

Dit is een openbare weg die in eigendom is van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten.

20. Er is een wandelroute aanwezig nabij de erfgrans, ligt deze op het perceel? En zo ja, dient deze behouden te blijven en/of beheerd te worden?

Antwoord:

Er loopt inderdaad een route van het Wandelknooppunten Netwerk Brabant een klein stukje nabij de erfgrans. Dit knooppuntennetwerk is het initiatief van Visit Brabant en zij organiseren het onderhoud van de bewegwijzering. Onderhoud van het pad zelf en de bomen langs de route zijn de verantwoordelijkheid van de grondeigenaar. U dient deze route te accepteren.



21. Er is lichte verontreiniging aanwezig in grond en grondwater, is de verontreiniging dermate licht dat een hoogwaardig voedselbos mogelijk is?

Antwoord:

In de bijlage treft u een bodemonderzoek aan. Het is aan u om te beoordelen wat gezien de uitgangssituatie wel/niet wenselijk is.

Cluster 4, Tongelre

22. Waar moet rekening gehouden worden mbt de private rechten die gelden op het perceel in Tongelre aan de Wolvendijk, naast de zaken die in het bestemmingsplan te vinden zijn?

Antwoord:

In de akte van levering staat het volgende:

1761/40 Eindhoven:

Ten behoeve van de 380 KV-hoogspanningslijn Geertruidenberg-Tilburg-Eindhoven is een belemmering opgelegd. De strook grond ter weerszijden uit de hartlijn van de hoogspanningslijn met een breedte van 39 meter wordt de belaste strook genoemd. Het bedrijf (N.V. Samenwerkende Electriciteits-Productiebedrijven, inmiddels overgenomen) is gerechtigd ten alle tijde gebruik te maken van de belaste strook, voor recht van toegang voor personen of goederen om daarin, daarop of daarboven alle werkzaamheden te verrichten zoals nodig is voor het aanbrengen, houden, onderzoeken, onderhouden, herstellen, vervangen en verwijderen van elektriciteitswerken, de masten en draden. Van het recht van toegang zal door het bedrijf zo mogelijk in overleg met de eigenaar op redelijke wijze gebruik worden gemaakt. Eigenaren mogen niet zonder toestemming op de belaste strook opstellen, gebouwen, werken (waaronder begrepen verhardingen en wijzigingen van het bodemniveau), alsmede opslagplaatsen, bomen en beplantingen aanbrengen. Ook mogen ze niet gedogen dat een derde boven of ondergrondse kabels, buizen of leidingen aanbrengt. Ten aanzien van laagblijvende beplantingen die geen brandgevaar opleveren en van veldgewassen is geen toestemming van het bedrijf vereist.

Aanduiding Hoogspanningsverbinding



10

1526/78 Eindhoven:

Het Waterschap heeft het recht de persleidingbuizen respectievelijk riool met de eventueel daarbij behorende controleputten te leggen, te hebben, te onderhouden, weder op te graven, door andere te vervangen of daaraan herstel of verbeterwerkzaamheden te verrichten. Bij zodanige werkzaamheden is het Waterschap verplicht het terrein zoveel mogelijk weder in de vorige staat terug te brengen en de veroorzaakte schade te vergoeden. Het is eigenaar verboden boven de ingegraven persleidingbuizen/riool op een strook van 3 meter ter weerszijden, bouw en/of metselwerk, beplantingen andere dan veldgewas, schuttingen of hagen te planten of te hebben.

2436/47 Eindhoven:

Het Waterschap de Dommel heeft het recht tot het leggen, hebben, inspecteren, onderhouden en vervangen van een riool met de daarbij behorende kunstwerken. Eigenaren verlenen aan het Waterschap het recht om voor de uitoefening tijdelijk gebruik te maken van een strook grond ter breedte van ongeveer 15 meter en om de bomen en andere beplantingen, welke op de strook grond voorkomen te verwijderen.

Aanduiding riool:



23. Betekent de randvoorwaarde voor gunning 'dat het realiseren van natuur op een ondernemende manier (ONNB)' een harde voorwaarde is, of is dit een mogelijke manier om het perceel te kunnen kopen en is de eventuele koper vrij om te kiezen op welke manier de financiering van het ontwikkelen van natuur op het tot stand komt. Dan is dus de kwaliteit van de te realiseren natuur bepalend voor het bod en niet de wijze van financiering? Het ligt immers voor de hand dat een natuurbeheertype dat enkel gericht is op verhogen van de natuurwaarde vrijwel zeker een hogere natuurwaarde/biodiversiteit oplevert dan een natuurbeheertype dat deels gericht is op financiering van het beheer, bijvoorbeeld door verkoop van producten van het perceel. Graag duidelijkheid hierover, welk argument is bepalend voor aankoop, de wijze van (ondernemende) financiering van het plan of de kwaliteit van de te realiseren natuur op het perceel?

Antwoord:

Voor de percelen in Tongelre geldt dat onderbouwd dient worden dat u de natuur duurzaam in stand houdt zonder de beheersubsidie SNL. Dat kunt u doen door verkoop van producten van het perceel of door op een andere manier aannemelijk te maken dat u de natuur duurzaam in stand kunt houden (zie hoofdstuk 6 van de Inschrijfleidraad). U hoeft geen bod te doen. Gunning wordt bepaald aan de hand van de kwaliteit van uw plan. De kwaliteit van uw plan wordt bepaald door de beoordeling van verschillende onderwerpen waarvoor u een maximaal aantal punten kunt halen.

40 punten	Ambitie en kwaliteit van het inrichtingsplan
40 punten	Ambitie en kwaliteit van het beoogde beheer
20 punten	Motivatie en kennis van de initiatiefnemer
20 punten	(Financiële) onderbouwing duurzame instandhouding natuur (alleen bij ONNB)

Een ambitieus natuurbeheertype heeft inderdaad een voordeel, maar minstens zo belangrijk is het plan in zijn geheel. Een minder ambitieus plan (wat betreft biodiversiteit) kan wel degelijk de inschrijving 'winnen' als het goed doordacht en realistisch is en als de inschrijver kennis en motivatie laat zien in het plan.

24. Weegt bij de beoordeling van de inschrijving de relatie met de omgeving van de te realiseren natuur op het perceel mee, of wordt enkel naar de kwaliteit van de te realiseren natuur op het aangeboden perceel gekeken?

Antwoord:

In hoofdstuk 6 van de Inschrijfleidraad staat dat u onderbouwt wat de toegevoegde waarde van uw plan is voor de biodiversiteit op het perceel én de directe omgeving. Let daarbij ook op de hydrologische doelstellingen in het gebied en de grondwaterbalans wat per definitie onderwerpen zijn die breder zijn dan alleen het aangeboden perceel.

25. Vraag: Welk bestemmingsplan is geldig, het Onherroepelijke bestemmingsplan Buitengebied van 29-04-2008 of het bestemmingsplan Voorontwerp Buitengebied 2019 van 14-02-2019.

Antwoord:

Het onherroepelijke bestemmingsplan is geldig. Het Voorontwerp is er voor bedoeld om u te informeren over de veranderingen die mogelijk in de toekomst worden vastgesteld. Als u via de website www.ruimtelijkeplannen.nl het perceel aanklikt, dan vindt u naast de kolom met bestemmingsplannen een "keuzehulp". Als u deze aanklikt vindt u meer informatie hoe u de verschillende bestemmingsplannen moet duiden.

26. Indien volgens u het voorlopige bestemmingsplan buitengebied 2019 van 14-02-2019 niet geldig is, waarop baseert u dan de mogelijkheid tot aanleg van een voedselbos, zoals door u verwoord in de informatiebrochure mbt dit perceel? In het onherroepelijke bestemmingsplan buitengebied 29-04-2008 is alleen spraken van agrarisch gebruik, valt een voedselbos hier met zekerheid onder?

Antwoord:

Een voedselbos is in feite een combinatie van natuurontwikkeling en (agrarisch) ondernemerschap. Een voedselbos kan door een agrariër geëxploiteerd worden en heeft een gewascode in het Europese Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB).

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/basispremie-en-extra-betaling/voedselbos>

Bij Groen Ontwikkelfonds Brabant zijn tot nu toe geen voorbeelden of signalen binnen gekomen dat een voedselbos niet zou passen in het bestemmingsplan vanwege de bestemming agrarisch of agrarisch met waarden of natuur. Waarden van cultuurhistorie en/of openheid van het gebied kunnen wel belemmeringen opleveren. En let bij het perceel in Tongelre op de aanwezige leidingen en kabels onder en boven de grond.

Cluster 5, Nispen

27. In de informatiebrochure op bladzijde 16 heeft dit cluster nummer 4. Welk nummer is het juiste?

Antwoord:

Dank u wel voor uw opmerkzaamheid. Het cluster in Nispen heeft het nummer 5. In het digitale inschrijfformulier geven we bij het nummer van het cluster ook altijd de naam, zodat u zeker weet voor welk cluster u inschrijft.

28. Valt onder de definitie van uitbreiding bos met 50% van de oppervlakte ook het herstel van het oude cultuurlandschap met rijen knotwilgen?

Antwoord:

50% van de oppervlakte dient beplant te worden met bomen. Bij het ontwerp van uw inrichtingsplan kunt u uiteraard inspiratie halen uit het ontwerp van het oude cultuurlandschap. Als u kiest voor de optie om leefgebied te creëren voor de buizerd (zie hoofdstuk 1 van deze Nota van Inlichtingen), dan is (minimaal) 1 hectare aaneengesloten bos nodig.

29. Wat zijn de hydrologische doelen in het gebied?

Antwoord:

Zie de aanvullende informatie in bijlage 2 van deze Nota van Inlichtingen.

Cluster 6, Valkenswaard, Zeelberg

30. De percelen zijn in het Natuurbeheerplan van de Provincie Brabant op dit moment nog niet opgenomen als Natuur Netwerk Brabant (NNB). Waterschap de Dommel heeft wel een verzoek ingediend om ze toe te voegen aan het NNB. Als dat wordt goedgekeurd zullen de percelen per 1-1- 2024 onderdeel zijn van het Natuurnetwerk Brabant.' Wat zijn de consequenties (voor de toekomstige eigenaar) van de wel en/of niet toevoeging?

Antwoord:

De enige consequentie voor de toekomstig eigenaar zou dan zijn dat er geen beheersubsidie (SNL) verstrekt zou kunnen worden. Overigens is het nog slechts een formaliteit dat het cluster de status van NNB krijgt aangezien het Provinciaal Inpassingsplan 'Tongelreep' op 11 juni 2021

is vastgesteld door Provinciale Staten en daarin wordt Gedeputeerde Staten opgedragen de percelen in het NNB op te nemen.

31. Is het geoorloofd om het cluster af te sluiten van passanten / wandelaars? Of dient deze openbaar toegankelijk te zijn?

Antwoord:

Openstelling is geen eis bij deze inschrijfprocedure. Het al dan niet open stellen of beleefbaar maken van de natuurpercelen kan wel invloed hebben op de beheersubsidie SNL.

32. "Er zijn verschillende landschapselementen aangeplant op het perceel. Het is nog niet duidelijk of deze landschapselementen voldoen aan de Index Natuur en Landschap en als landschapselement worden opgenomen op de beheertypekaart van het Natuurbeheerplan. Als dat het geval is, komt er beheersubsidie beschikbaar voor het onderhoud van de landschapselementen (zie bijlage over SNL)." Wat zijn de consequenties en/of verplichtingen van het wel en/of niet voldoen (voor de toekomstige eigenaar)?

Antwoord:

De enige consequentie is het wel of niet beschikbaar komen van beheersubsidie. Er geldt hoe dan ook een instandhoudingsverplichting voor de landschapselementen, wat wordt geborgd in een Kwalitatieve Verplichting. U bent als grondeigenaar verantwoordelijk voor het naleven van de Kwalitatieve Verplichting.

33. Welke bouwwerken zijn toegestaan?

Antwoord:

Er zijn geen bouwwerken toegestaan.

34. Welk recreatief gebruik is geoorloofd?

Antwoord:

Met deze inschrijfprocedure zoekt Groen Ontwikkelfonds Brabant naar een koper met een goed natuurplan voor dit cluster percelen. In uw plan geeft u een onderbouwing van de bijdrage van uw plan aan biodiversiteit op het perceel en de omgeving. Uw plan zal beoordeeld worden zoals in de Inschrijfleidraad staat beschreven. Het eventuele recreatieve gebruik dient uiteraard te passen bij de natuurdoelen op het perceel en de omgeving en kan daarom alleen extensief van aard zijn. Wij willen u er op wijzen dat het perceel vanaf de Zeelberg (via de poort van Waterschap de Dommel) niet toegankelijk is.

35. 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? Kan wellicht een gezamenlijke grondanalyse met meerdere geïnteresseerden worden gefaciliteerd, om zodoende de kosten te delen?

Antwoord:

Provincie Noord-Brabant heeft voor de aankoop van de gronden een vooronderzoek naar de bodem laten uitvoeren en daarbij zijn de percelen als 'onverdacht' aangemerkt. Waterschap de Dommel stuitte echter bij de start van haar werkzaamheden op verdachte situaties in de bodem en heeft daar aanvullend onderzoek naar laten doen. Dat gaat met name om bodemonsters in of vlakbij de watergang. Dit onderzoek zullen we delen in de bijlage van deze Nota van Inlichtingen. Het onderzoek was bedoeld om na te gaan of er verontreinigen in de bodem aanwezig zijn. De bodem is niet onderzocht op voedselrijkdom. Wij weten niet wie er geïnteresseerd is in de grond en kunnen dus niet helpen bij eventuele gezamenlijke grondanalyses.

36. Het stroompje heeft oranje water? Is er een analyse van het water beschikbaar (m.a.w. Wat is hier aan de hand?)

Antwoord:

Het klopt dat het water een oranje kleur heeft. Dit wordt veroorzaakt door het ijzer in het grondwater. Op dit moment voert de watergang grondwater af waarin veel ijzer aanwezig is. Op plekken waar het water contact maakt met de zuurstof (in de watergang) dus, treedt vervolgens een kleurverandering op omdat het ijzer in het grondwater oxideert met de zuurstof in de lucht. Dit is niet schadelijk.

37. Zijn de percelen vrij van huur/pacht/jacht en / of enig ander gebruiksrecht ?

Antwoord:

Ja, de percelen zijn vrij van huur/pacht/jacht en / of enig ander gebruiksrecht.

Cluster 9, Sint-Oedenrode, Hulst

38. Op de ambitiekaart heeft het perceel het ambitietype N10.01 Nat schraalland. Op de beheertypekaart heeft het perceel het natuurbeheertype N12.02 kruiden- en faunarijk grasland met een strook N14.01 rivier- en beekbegeleidend bos. Moet ik een beheerplan maken op Nat schraalland of kan het ook op Kruiden/faunarijk grasland?

Antwoord:

Wij verwachten van u een beheerplan waarin u aangeeft hoe u toe gaat werken naar het ambitietype N10.01 nat schraalland.

Cluster 10, Loon op Zand, N261

39. Langs de N261 en aan de zuidkant is een raster aanwezig. Verstrek u een sleutel van de aanwezige dubbele poort nabij het busstation, of garandeert u anderszins een toegang tot het perceel om het beheer uit te kunnen voeren?

Antwoord:

Wij garanderen dat u het beheer kunt uitvoeren op het perceel. Op welke manier dat dan het beste geregeld kan worden, wordt in gezamenlijk overleg bepaald na gunning.

40. U noemt dat er een erfdienstbaarheid zal worden gevestigd om het raster te kunnen onderhouden. Zijn er hiernaast nog andere erfdienstbaarheden op het perceel gevestigd?

Antwoord

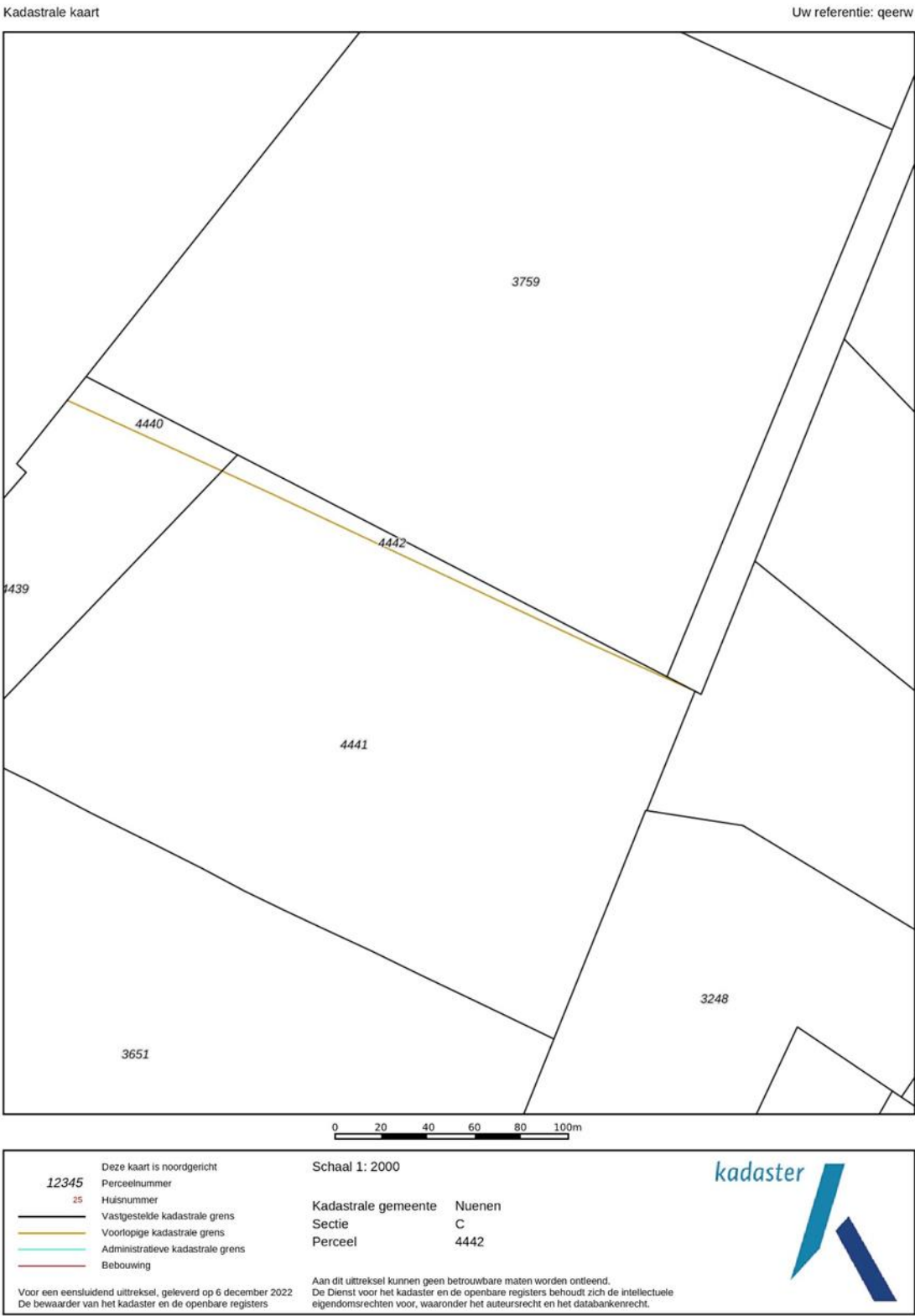
Er zijn geen andere erfdienstbaarheden bekend. Er loopt wel een route van het Brabantse Wandelknooppunten Netwerk over het perceel, maar de afspraken hierover zijn niet via een erfdienstbaarheid vastgelegd. U dient deze route wel te accepteren.

41. Kunt u aangeven dat u niet bekend bent met eventuele vervuilingen, ondergrondse tanks etcetera op het perceel en zal dit worden opgenomen in de koopakte?

Antwoord

Inderdaad zijn wij niet bekend met eventuele bodemverontreiniging en dergelijke op het perceel. Zie bijlage B van de Inschrijfleidraad voor de koopovereenkomst. Mocht u verduidelijkende vragen willen stellen over deze overeenkomst dan kan dat via grondverkoop@groenontwikkelfondsbrabant.nl.

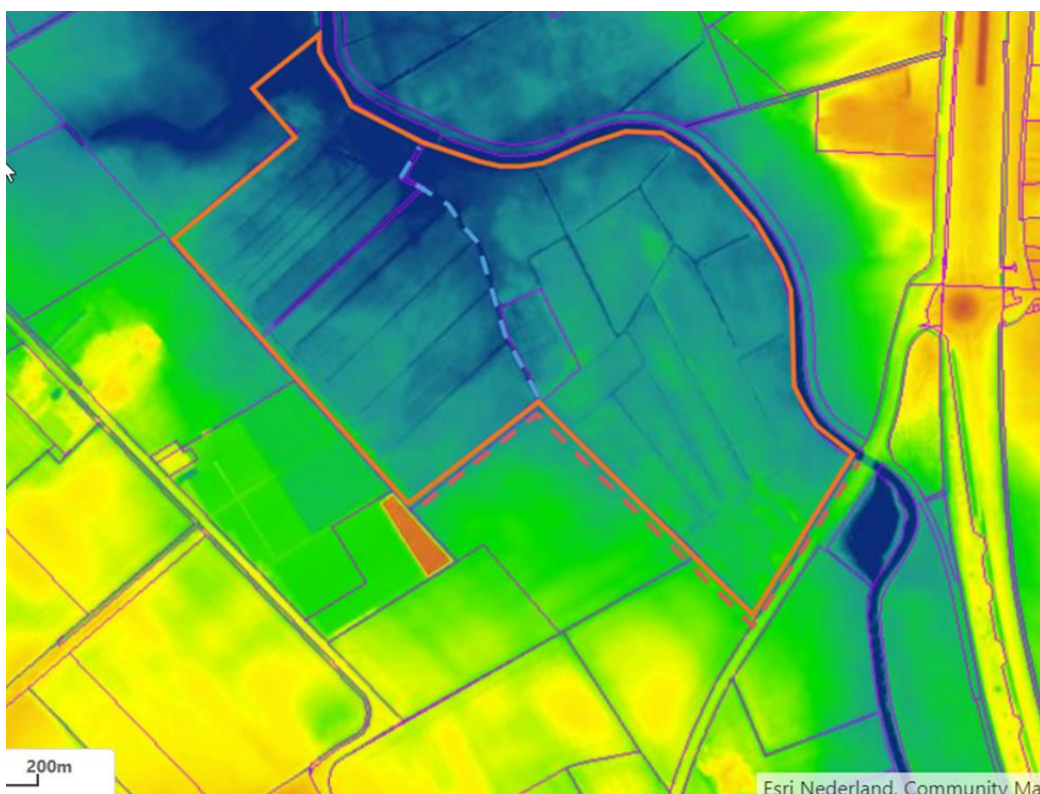
BIJLAGE 1: nieuwe kadastrale grenzen cluster 1, Nuenen



BIJLAGE 2: aanvullende informatie cluster 5, Nispen

Op onderstaand kaartje ziet u met rood omlijnd het Everland zoals het natuurgebied van Staatsbosbeheer heet waartegen de aangeboden percelen gepositioneerd zijn. Het Everland wordt nu beheerd conform beheertype N12.02 kruiden en faunarijk grasland. In het natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant is de natuurambitie voor het Everland N10.02: Vochtig hooiland. Echter de huidige hydrologische situatie staat de ontwikkeling naar vochtig hooiland in de weg. Door de diepe omliggende sloten wordt er te veel kwalitatief goed (kwel) water afgevangen wat niet ten goede komt aan het hydrologisch systeem. Het Everland verdroogt.

Op het kaartje ziet u met rode streepjeslijn de ontwatering van de aangeboden percelen. Deze waterlopen zijn bedoeld voor een drooglegging die voldoende is om op de laagste plekken van de aangeboden percelen aardappelen te kunnen telen. Door de kwel kalven de sloten in zodat de sloten vaak geherprofileerd moeten worden. Tevens is deze waterloop aan de oostkant van het Everland verdiept om afvoer van water mogelijk te maken richting de Molenbeek.



Voor de Ruilverkaveling Nispen-Schijf liep het water door het Everland (zie blauwe streepjeslijn) op een natuurlijke wijze naar de Molenbeek, van hoog naar laag. Door deze wijze van afvoer van water was modern landbouwkundig gebruik van de aangeboden percelen onmogelijk. Nu de aangeboden worden omgezet naar natuurgrond ontstaat de mogelijkheid om te onderzoeken of de natuurlijke afwatering richting de Molenbeek (blauwe stippellijn) hersteld kan worden en de gegraven afwatering (rode stippellijn) verondiept kan worden.

Het aquatisch milieu in de waterlopen van het Everland is voedselarm. Dat betekent dat het uitspoelen van meststoffen van hoger gelegen grond nadelig is voor het Everland. Daarom is het belangrijk dat in elk geval de komende 10 jaar elke vorm van bemesting stopt. Na 10 jaar kan enige bescheiden hoeveelheid van bemesting met ruige mest van toegevoegde waarde zijn voor de instandhouding van kruiden die horen bij graslanden of akkers.

17