

Nota van Inlichtingen

Ingerichte natuurgronden
Projectgebied Markdal Zuid
september 2024 – januari 2025



Deze Nota van Inlichtingen is een integraal onderdeel van de Openbare
Inschrijfprocedure Markdal Zuid september 2024 - januari 2025,
van Groen Ontwikkelfonds Brabant B.V.

Inhoudsopgave

onderwerp	pagina
A. Extra informatie	2
B. Vragen en antwoorden:	
• Vragen over de procedure	2
• Vragen over de koopsom	3
• Vragen over natuurbeheer en natuurambities	3
• Vragen over inrichting en bereikbaarheid	3
• Vragen over onderhoud en verantwoordelijkheden	4
• Vragen over recreatie	6

Bijlage 1 van deze Nota van Inlichtingen vindt u als een losse bijlage op de website van Groen Ontwikkelfonds Brabant: <https://www.groenontwikkelfondsbrabant.nl/verkoop-ingerichte-natuurgronden-markdal-zuid>

A. Extra dan wel gewijzigde informatie

In de onderstaande bullit is extra informatie ten aanzien van deze verkoopprocedure beschreven.

- Er wordt door het waterschap een informatiebord geplaatst op cluster 2. In de figuur hieronder is te zien hoe dit informatiebord er ongeveer uitziet. De locatie van dit informatiebord is weergegeven in bijlage 1 van deze Nota van Inlichtingen



- Bij cluster 2 wordt 0,0125 ha verkocht aan de aanliggende particulier, aangezien dit aan de overzijde van de sloot ligt. Dit was al verwerkt in de te verkopen oppervlakte van cluster 2 in de Inschrijfleidraad. De locatie van dit gedeelte is weergegeven in bijlage 1 van deze Nota van Inlichtingen

B. Vragen en antwoorden

Hieronder vindt u een opsomming van de vragen die zijn gesteld, samen met de antwoorden.

Gestelde vragen die op elkaar lijken hebben we samengevat in één vraag, waardoor het kan zijn dat u uw vraag niet woordelijk terugvindt in deze Nota van Inlichtingen. De vragen zijn geanonimiseerd.

1. Vragen over de procedure

- Waarom zit de bosschage in eigendom van het waterschap (perceel CHA00-H-442) niet bij de aanbidding inbegrepen?

Antwoord:

Deze bosschage heeft geen deel uitgemaakt van de herinrichting van Markdal-Zuid en blijft voornamelijk in beheer bij het waterschap.

2. Vragen over de koopsom

- a. Bij een openbare procedure wordt normaliter de prijs aan de markt overgelaten. Waarom is ervoor gekozen om een minimale inschrijfwaaarde te hanteren die gebaseerd is op een taxatie?

Antwoord:

Aangezien de markt voor natuurgrond in Nederland nog beperkt is, is er gekozen voor een minimumprijs om te borgen dat er een marktconform biedingen worden gedaan en wij aan onze financiële taakstelling kunnen blijven voldoen.

- b. Deze taxatie zal met de nodige aannames zijn uitgevoerd aangezien de gronden nog niet ingericht waren. Daardoor is de foutmarge in de taxatie aanzienlijk groter. Is met deze foutmarge rekening gehouden bij het bepalen van de minimale inschrijfprijs? Is bij de taxatie rekening gehouden met de slechte bereikbaarheid, onderhoud van opgaande beplanting en de smalle scheiding tussen de hoofdwatergeul en de meander?

Antwoord:

De taxatie is gebaseerd op het inrichtingsplan, inclusief de recreatieve voorzieningen. Aangezien er geen grote wijzigingen zijn opgetreden bij de inrichting is het toepassen van een foutmarge niet noodzakelijk.

3. Vragen over natuurbeheer en natuurambities

- a. We hebben enige bedenkingen over de haalbaarheid van de nu voorgestelde beheertypes zoals vochtig hooiland, faunarijk en kruidenrijk grasland omdat er of te veel schaduwwerking op de percelen aanwezig is en of het niet gemaaid of beweid kan worden. Kunnen de beheertypen van de te kopen clusters nog gewijzigd worden zodat deze realistisch en haalbaar zijn?

Antwoord:

In het Projectplan Waterwet zijn de ambities voor deze gronden geformuleerd en onderbouwd. Met de inrichting worden de randvoorwaarden gecreëerd voor verdere ontwikkeling van deze natuurbeheertypes. Deze natuurambities worden opgenomen in het Natuurbeheerplan van de provincie, zowel in de kaart met de natuurbeheertypes (huidig) en als de kaart met de ambitietypes (toekomst). Wij verwachten dat deze ambities (op langere termijn) haalbaar zijn, de natuurbeheertypes worden dus niet voorafgaand aan de overdracht van de gronden bijgesteld.

Mocht op termijn blijken dat deze niet haalbaar zijn dan kunnen de natuurbeheertypes hier in afstemming met de provincie én goed onderbouwd worden aangepast. Iedere beheerder kan een wijzigingsverzoek indienen via natuurbeheerplan@brabant.nl. De wijziging moet een ecologische of hydrologische onderbouwing hebben.

- b. Wie is er verantwoordelijk voor exotenbestrijding en is hier actief beleid op?

Antwoord:

Bij natuurgrond in beekdalen is de kans aanwezig dat verschillende invasieve exoten aanwezig zijn of in de toekomst zullen verschijnen op de grond. Wij verwachten dat de grondeigenaar zorgvuldig beheert waardoor het probleem in elk geval niet groter wordt en liefst verdwijnt. Op het moment dat u de grond koopt neemt u de verantwoordelijkheid over. Invasieve exoten zijn in veel natuurgebieden een probleem dat nadelig is voor de biodiversiteit. Daarom stelt de provincie regelmatig middelen beschikbaar voor de bestrijding van invasieve exoten. Deze regeling is nu opengesteld en geeft u een beeld van wat de provincie kan betekenen in de bestrijding van invasieve exoten:

<https://www.brabant.nl/loket/producten-diensten/natuur-bestrijding-invasieve-exoten>

4. Vragen over inrichting en bereikbaarheid

- a. De beekbegeleidende bostypen in cluster 2, zijn moeilijk/niet bereikbaar. Deze zijn namelijk ingesloten door twee grote watergangen. Wie is verantwoordelijk voor het beheer van deze bossen?

Antwoord:

De verantwoordelijkheid voor het beheer ligt bij de nieuwe grondeigenaar (de koper). Deze gronden zijn met grote/zware onderhoudsmachines bereikbaar over het bestaande onderhoudspad van het waterschap langs de meander vanaf stuw Galder (vanuit het

noorden). Met kleine onderhoudsmachines of te voet is toegang ook mogelijk over het fietspad (fietsbrug over meander) vanaf percelen oostelijk van de meander.

- b. Door de inrichting zijn de te koop staande percelen slecht bereikbaar voor materieel zoals een trekkermaaier. Kan het GOB aangeven of er nog overpaden zijn die het perceel ontsluiten? Indien er geen overpaden beschikbaar zijn, kan het GOB aangeven op welke wijze het perceel bereikt kan worden met zwaardere materieel dat nodig is voor het beheer?

Antwoord:

Voor de bereikbaarheid van de percelen tussen de Mark en de meander zie het antwoord op voorgaande vraag 4a.

De bereikbaarheid van de overige terreinen voor onderhoud en beheer is aangegeven op tekening in bijlage A2 van het projectplan Waterwet. Deze tekening is te vinden in bijlage F van deze inschrijfprocedure op pagina 8. Op deze tekening is met 'opstakelvrije zones' aangegeven welke routes gevolgd kunnen worden met grote/zware machines. Deze 'opstakelvrije zones' liggen op eigen terrein of op gronden van waterschap of gemeente. Waar deze op grond van het waterschap of gemeente liggen wordt een recht van overpad gevestigd.

Waar de 'opstakelvrije zone' een fietspad kruist zijn poorten aangelegd. De locatie van deze poorten is weergegeven in bijlage 1 van deze Nota van Inlichtingen.

- c. Hoe breed wordt de strook die in het eigendom komt van de gemeente en wordt deze volledig geasfalteerd of zit er nog een braakstrook bij?

Antwoord:

Het bestaande geasfalteerde fietspad (in cluster 1) gaat in eigendom over naar de gemeente Alphen-Chaam. De totale breedte die overgaat naar de gemeente is hier 3,3 meter. De te verwachten toekomstige breedte van het fietspad zal 2,3 meter zijn (asfalt), plus aan weerszijden circa 0,5 meter berm.

Bij cluster 2 wordt geen asfaltverharding aangebracht. Het hier gerealiseerde halfverharde fietspad gaat in eigendom naar de gemeente Alphen-Chaam, inclusief een berm van 0,5 meter aan weerszijden.

- d. Kunnen we een gedetailleerde tekening van cluster 2 krijgen zodat afmetingen van de 1,3169 dat naar de gemeente en het waterschap ook goed zichtbaar is.

Antwoord:

Zie bijlage 1 van deze Nota van Inlichtingen.

- e. De inrichting van de percelen heeft tot gevolg dat de clusters niet eenvoudig te beheren zijn. Zijn er, zonder consequenties, grote ingrepen te doen in deze inrichting zodat het beheer efficiënter uit te voeren is? Denk hierbij aan het dichtrijden van poelen of verwijderen van houtwallen, bomen of struweel.

Antwoord:

Bij de inrichting is rekening gehouden met de bereikbaarheid voor beheer. Zie ook andere vragen en antwoorden. Efficiency van beheer is echter niet de enige factor die is meegewogen bij het bepalen van de inrichtingsmaatregelen. Ook de natuurkwaliteit was een belangrijke factor bij het bepalen van de inrichtingsmaatregelen.

In deze fase is aanpassing van de inrichting daarom niet mogelijk. Met deze omstandigheden dienen kopers rekening te houden bij het doen van een bod.

Indien op een later moment aanpassingen aan de inrichting wenselijk/noodzakelijk zijn dan kan een gemotiveerd verzoek hiertoe gedaan worden. Deze motivatie moet worden voorzien van een ecologische en hydrologische onderbouwing, zie hiervoor het antwoord op vraag 3a.

5. Vragen over onderhoud en verantwoordelijkheden

- a. De nieuwe meander en de hoofdwatergeul zijn gescheiden middels een zeer smalle scheiding. Het is aannemelijk dat deze scheiding onderhoud behoeft en kwetsbaar is. Wie is er verantwoordelijk bij onderhoud, calamiteiten, beschadigingen, doorbreken of erger aan deze smalle en kwetsbare scheiding?

Antwoord:

De verantwoordelijkheid voor het natuurbeheer van de gronden is de verantwoordelijkheid van de nieuwe eigenaar. Deze dient tijdelijke verhoogde waterstanden en inundaties 'te dulden'. De verantwoordelijkheid voor het functioneren van het 'waterstaatswerk' blijft bij het waterschap. Het waterschap is en blijft dus verantwoordelijk voor het 'scheiden van de twee waterstromen'. Overigens is door het waterschap de afscheiding tussen de twee waterstromen op de smalste zones versterkt.

- b. Wie is er verantwoordelijk voor eventueel afval of verontreiniging dat vanuit de Mark het perceel opkomt?

Antwoord:

Die verantwoordelijkheid is van vele zaken afhankelijk. Als duidelijk kan worden vastgesteld wie het afval heeft veroorzaakt is die partij in de meeste gevallen verantwoordelijk voor de opruiming en eventuele schadevergoeding. In sommige gevallen kan ook het waterschap, de gemeente of de eigenaar van de grond verantwoordelijk zijn.

- c. Wat is de bedoeling met de parkeerplaats bij cluster 1 en wie is ervoor verantwoordelijk? Ook i.v.m. afval of afvaldumpingen en toezicht.

Antwoord:

De invalide parkeerplaats is gerealiseerd ten behoeve van parkeren voor ontheffinghouders. Ontheffing kan worden aangevraagd bij de gemeente Alphen-Chaam. De gemeente wordt eigenaar van de parkeervoorziening en is ook bevoegd voor toezicht en handhaving.

- d. Wie wordt er verantwoordelijk gehouden voor overhangende takken/ omgevallen bomen als de bossen ontwikkeld zijn en deze bijvoorbeeld in de mark of de nevengeul terecht komen?

Antwoord:

De nieuwe eigenaar is verantwoordelijk voor het beperken van nadelige effecten van overhangende takken of omgevallen bomen. Deze zullen op last van het waterschap opgeruimd moeten worden. Hiertoe wordt verwezen naar artikel 5.59 uit de Waterschapsverordening. Overigens hoeft het niet altijd zo te zijn dat in deze natuurlijke omgeving overhangende takken of omgevallen bomen nadelige effecten hebben op het (natuurlijk) waterbeheer.

- e. In het gebied liggen diverse recreatieve routes zoals fiets- en wandelpaden. Deze worden niet overgedragen maar de opgaande beplanting wel. Gezien de aanwezigheid van de recreatieve routes is er meer onderhoud nodig aan de opgaande beplanting, denk hierbij aan VTA.

Antwoord:

Er is geen opgaande beplanting aangelegd langs de fietspaden, met uitzondering van één of twee solitaire bomen in cluster 2. De bestaande opgaande beplanting langs het fietspad nabij cluster 1 is geen onderdeel van deze verkoop. De enige toekomstige opgaande beplanting langs een fietspad in cluster 1 ligt aan de noordzijde van het cluster. De beheerkosten binnen de over te nemen gronden zijn voor last van de koper.

- f. In het gebied liggen diverse watergangen en sloten. Voor cluster 2 is deels aangegeven waar de schouwpaden liggen maar ik vermoed dat er meer schouwpaden zijn gezien de sloten die in cluster 1 en 2 aanwezig zijn. Worden deze ook geschouwd, is er dan ontvang plicht? Indien ja lijkt het onzes inziens lastig de gewenste natuurkwaliteit te halen. Of is er afvoerplicht van het waterschap contractueel te realiseren?

Antwoord:

Ja, voor alle sloten is een ontvangstplicht conform de Verordening van het waterschap. Als de afgezette bagger en maaisel niet past binnen het beheer om de beoogde natuurkwaliteit te behalen is het de plicht van de koper om dit materiaal af te voeren. De ligging van de sloten na de inrichting is aangegeven op tekening in bijlage A2 van het Projectplan Waterwet. Deze tekening is te vinden in bijlage F van deze inschrijfpprocedure op pagina 4.

- g. Wat wordt er gerealiseerd op onderstaande stuk op cluster 2? En wie is ervoor verantwoordelijk?

Antwoord:

Het gedeelte wat buiten de openbare verkoop blijft in de noordoosthoek van cluster 2 is fietspad en kruiden- en faunairijk grasland. Dit komt in eigendom en beheer van de gemeente.



- h. In het veld is geconstateerd dat het rasterwerk op een aantal plaatsen niet goed is gezet. Voornamelijk in de hoeken zitten fouten, waardoor het snel kapot kan gaan en er waarschijnlijk grote delen hersteld moeten worden als er stukken kapotgaan. Zitten er garanties op het gemaakte rasterwerk?

Antwoord:

De afrastering en poorten zijn conform de eisen van het waterschap geplaatst en geaccepteerd door het waterschap. Mochten er toch nog constructiefouten worden geconstateerd, dan zal het waterschap deze herstellen.

Het onderhoud van het rasterwerk ligt na verkoop bij de nieuwe eigenaar. De levensduur van een afrastering is erg afhankelijk van het onderhoud aan de afrastering. Globaal wordt er vaak 10 à 15 jaar aangehouden.

- i. Gezien de historie van het gebied, kan de opkomend eigenaar ervan uitgaan dat er geen lasten en/of verplichtingen vanuit het verleden, anders dan gemeld in de stukken, aanwezig zijn op de twee clusters?

Antwoord:

Ja.

6. Vragen over recreatie

- a. Wat zijn de regels over, van, voor kanovaart en het in- en uitstappen van kanoën op de twee clusters?

Antwoord:

Kanovaart is (onder voorwaarden) toegestaan op de hoofdwatergeul. Op de meanders is kanovaart niet toegestaan. Langs de hoofdwatergeul zijn in- en uitstapplaatsen voor kanovaarders en een kanogoot om barrières te passeren. Deze in- en uitstapplaatsen liggen buiten de te verkopen clusters.

- b. Mogen er kano's vervoerd worden over het eigendom van de gemeente en het waterschap?

Antwoord:

Ja.