

Nota van inlichtingen

Natuurgronden

Projectgebied van Heusden tot Hoogeloon

Augustus 2025 – februari 2026



Groen Ontwikkelfonds Brabant B.V.

Oktober 2025

Deze nota van inlichtingen is een integraal onderdeel van de Openbare Inschrijfprocedure van Heusden tot Hoogeloon.

Inhoud

1. Extra dan wel gewijzigde informatie:	3
1.1 Terugkooprecht Waterschap:	3
1.2 Correctie inschrijfleidraad:	3
2. Vragen en antwoord.....	4
2.1. Vragen over de procedure:.....	4
2.2. Vragen over de inhoud en inrichting percelen:	5
2.2.1. Alle clusters:	5
2.2.2. Cluster 1-4:	7
2.2.3. Cluster 3 Budel (cluster 3):	7

1. Extra dan wel gewijzigde informatie

Aanvullende informatie die ontbrak in de oorspronkelijke inschrijfleidraad is hier opgenomen.

1.1 Terugkooprecht Waterschap

Cluster 3 van de informatiebrochure diverse percelen bevat het perceel BDL 02 H 337 Budel (cluster 3), dat is opgenomen in de herinrichtingsplannen van Waterschap De Dommel. Het waterschap heeft de ambitie uitgesproken om de loop van de Buulder Aa te verleggen. In de beoogde situatie zal de nieuwe loop van de Buulder Aa dit perceel doorkruisen.

Om toekomstige uitvoering van deze plannen te waarborgen, is het terugkooprecht voor een gedeelte van het perceel ten gunste van Waterschap De Dommel onderdeel van de verkoop.

In de **informatiebrochure diverse percelen** is op pagina 32 een indicatieve kaart opgenomen waarop het betreffende gedeelte van het perceel is weergegeven.

Bij terugkoop zal de aan de koper verschuldigde vergoeding gebaseerd zijn op de bij openbare verkoop door de Provincie betaalde inschrijfwaarde naar rato van oppervlakte, welke jaarlijks wordt geïndexeerd.

In **Bijlage 1** “Terugkooprecht Waterschap” van de Nota van Inlichtingen is dit terugkooprecht door het waterschap opgenomen. Dit recht vervalt uiterlijk op 31 december 2031.

1.2 Correctie inschrijfleidraad:

In de informatiebrochure diverse percelen staat bij cluster 2 Udenhout (pagina 14) per abuis vermeld dat het perceel een oppervlakte heeft van 0,2 ha. Dit moet zijn 1,2 ha. In de tabel op dezelfde pagina staat wel de juiste oppervlakte vermeld.

2. Vragen en antwoord

Hieronder vindt u een overzicht van de vragen die binnen de gestelde termijn zijn ingediend bij de Werkeenheid en Groen Ontwikkelfonds Brabant, inclusief de bijbehorende antwoorden.

Om de leesbaarheid te verbeteren zijn vergelijkbare vragen samengevoegd. Hierdoor kan uw vraag in deze Nota van Inlichtingen anders geformuleerd zijn. Waar nodig zijn vragen geanonimiseerd.

Deze beantwoording is bedoeld om alle geïnteresseerden in de openbare inschrijfprocedure van gelijke informatie te voorzien.

2.1. Vragen over de procedure:

1. Er is bij de beoordelingscriteria iets gezegd over de omvang en inhoud van het plan. In paragraaf 6 staat aangegeven welke onderdelen in het inrichtings- en beheerplan aan bod moeten komen. Daarbij wordt getoetst op ambitie en kwaliteit.

Kan nader worden toegelicht waaraan het plan precies moet voldoen? Bijv. dient er door een inhoudelijk deskundige naar te worden gekeken? Dient klimaatverandering een aspect te zijn dat mee dient te worden genomen bij de soorten keuze, wijze van aanplant, hoe omgaan met de weer extremen etc.?

Antwoord:

Inschrijvers worden uitgenodigd om een inrichtings- en/ of beheerplan op te stellen. De invulling van dit plan is volledig vrij en biedt ruimte om te benadrukken wat de inschrijver belangrijk vindt. Juist deze eigen invulling maakt het verschil tussen de ingediende plannen.

De beoordeling van het plan vindt plaats op basis van de toetsingscriteria zoals beschreven in paragraaf 6 van de inschrijfleidraad. Deze criteria vormen het vaste kader waarbinnen de beoordeling door de Investeringscommissie van het Groen Ontwikkelfonds Brabant plaatsvindt.

Inschrijvers zijn vrij om bij het opstellen van hun plan een inhoudelijk deskundige te raadplegen.

2.2. Vragen over de inhoud en inrichting percelen

2.2.1. Alle clusters

1. Lenen de percelen zich voor het realiseren van een natuurbegraafplaats.
Kan worden aangegeven of verkoop met het doel van een natuurbegraafplaats tot de mogelijkheden behoort, en of de huidige bestemming dit toelaat?

Antwoord:

Gezien de ambitie natuurbos is, is op deze locatie geen ONNB (Ondernemend Natuurnetwerk Brabant) mogelijk. Een ondernemende activiteit, zoals een natuurbegraafplaats, is hier dus wat ons betreft niet mogelijk. Dit leggen we ook vast in de verkoopafpraak.

Daarnaast is natuurlijk de gemeente het bevoegd gezag voor het omgevingsplan. De omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant gaat over de bescherming van het NNB. Planologisch zijn natuurbegraafplaatsen in het Natuurnetwerk lastig. Gezien het feit dat we dit bij de verkoop uitsluiten is de planologische vraag niet meer aan de orde.

2. Is er controle op de uitvoering van het inrichtings- en beheerplan, zowel tijdens als na de inrichting? Zo ja, met welke frequentie en op welke wijze vindt deze controle plaats?

Antwoord:

Na afronding van de inrichting dient de initiatiefnemer het project gereed te melden. De eigendomsoverdracht van het perceel vindt pas plaats na gereedmelding én goedkeuring van de inrichting. Bij verkoop via de notaris wordt een kwalitatieve verplichting gevestigd, waarmee wordt geborgd dat het perceel uitsluitend als natuur mag worden gebruikt. De natuurbeheertypen worden in deze kwalitatieve verplichting vastgelegd. Deze verplichting is juridisch verbonden aan de grond en blijft ook bij eventuele toekomstige verkoop onverminderd van kracht.

Op de naleving van deze verplichting kan door bevoegde instanties en ons als grondverkoper controle plaatsvinden. De frequentie van deze controles is niet vooraf vastgesteld.

3. Binnen welke termijn moet met de inrichting van de percelen worden gestart, en wanneer moeten deze afgerond zijn?

Antwoord:

Voor clusters waarvoor nog inrichting moet plaatsvinden (clusters 1 t/m 4), geldt dat de juridische levering van de grond pas plaatsvindt nadat de inrichtingswerkzaamheden zijn afgerond. In de tussentijd kan de initiatiefnemer de gronden om niet in gebruik krijgen, zodat gestart kan worden met de inrichting. Deze tijdelijke ingebruikgeving wordt vastgelegd in een gebruiksovereenkomst. De afspraken over de definitieve overdracht worden opgenomen in de verkoopovereenkomst. De overeenkomsten die hierbij worden gebruikt, zijn opgenomen in de bijlagen van deze inschrijfleidraad.

De gebruiksovereenkomst wordt afgegeven voor een periode van maximaal 2 jaar.

4. In de beoordeling wordt nu rekening gehouden met het bod, wordt er ook rekening gehouden met de investering voor de inrichting? Bij een bepaalde begroting kan gekozen worden om een deel voor het bod in te zetten en een deel voor de inrichting, hoe meer geïnvesteerd wordt in de inrichting, hoe beter voor de natuur. Dit zou ten kosten kunnen gaan van het bod waardoor een lager puntenaantal wordt gescoord. Daarom de vraag of investeringskosten voor de inrichting meegewogen worden of dat het echt enkel gaat om het bod op de grond?

Antwoord:

Het bod op de grond en het kwaliteitsoordeel over het inrichtings- en beheerplan worden afzonderlijk beoordeeld en vervolgens samengevoegd tot een totaalscore (zie inschrijfleidraad).

Voor clusters 1 t/m 4 geldt:

- Maximaal 100 punten voor het plan (waaronder inrichting en beheer).
- Maximaal 40 punten voor het bod op de grond.

De investeringskosten voor de inrichting worden niet afzonderlijk meegewogen in de puntentoekenning voor het bod. Als een inschrijver ervoor kiest om meer te investeren in inrichting en daardoor een lager bod uitbrengt, kan dit dus leiden tot een hogere score op het plan, maar een lagere score op het bod.

5. Dient er een praktische vertaling van het theoretische concept: “rivier en beek begeleidend bos” te worden gemaakt?

Antwoord:

Het natuurbeheertype N14.01 Rivier- en beekbegeleidend bos staat beschreven op de website van BIJ12 waarin de afbaking van dit natuurbeheertype wordt beschreven. Het

is aan de inschrijver om in zijn/haar plan een passende vertaling hiervan te maken voor het betreffende perceel.

2.2.2. Cluster 1-4:

1. Indien er vanuit een ander project een herplantplicht geldt, mag de herplantplicht op de clusters 1 t/m 4 toegepast worden?

Of de herplantplicht op het betreffende perceel van toepassing kan zijn, hangt af van de aard van de herplantplicht, de geldende voorwaarden en de afspraken die hierover zijn gemaakt. Daarover zijn geen algemene uitspraken te doen.

2.2.3. Cluster 3 Budel (cluster 3):

1. Wat wordt er van de nieuwe eigenaar verwacht?

Antwoord:

De nieuwe eigenaar wordt gevraagd om het perceel in te richten en beheren als N14.01 Rivier- en beekbegeleitend bos. Bij eigendomsoverdracht wordt een kwalitatieve verplichting (kv) gevestigd, waarmee instandhouding van het natuurbeheertype wordt geborgd.

Daarnaast heeft Waterschap De Dommel de ambitie om de Buulder Aa in de toekomst te verleggen over het perceel, ten behoeve van beekherstel en een ecologische verbindingszone (EVZ). Zie: [1.1 Terugkooprecht Waterschap](#)

De koper dient eventuele hydrologische maatregelen in de omgeving te dulden, voor zover deze voortvloeien uit Natura 2000, de Kaderrichtlijn Water of opvolgende regelgeving.

2. Wat gebeurt er als een koper eerst het perceel BDL 02 H 337 Budel (cluster 3) bebost en na enige jaren verwijdt om het perceel voor andere zaken gaat gebruiken. Kan dat worden tegengegaan met een wettelijke regeling, bijvoorbeeld op basis van de Natuurbeschermingswet. Is hier handhaving op?

Antwoord:

Om te voorkomen dat het perceel na aankoop een andere bestemming krijgt, zoals agrarisch gebruik, is via een kwalitatieve verplichting vastgelegd dat het perceel

uitsluitend bos dient te blijven volgens het vastgestelde natuurbeheertype. Deze verplichting blijft ook bij toekomstige eigendomsoverdracht van kracht.

Zie Bijlage concept Verkoopovereenkomst en inschrijfleidraad:

Paragraaf 2.7:

Wij vestigen met de verkoop op deze grond via de notaris een kwalitatieve verplichting waardoor is geborgd dat alleen gebruik als natuur is toegestaan. Deze kwalitatieve verplichting blijft ook bij een eventuele toekomstige verkoop altijd gelden.

Eis 16:

Bij deze openbare verkoopprocedure stelt Groen Ontwikkelfonds Brabant de volgende eisen:

- a. U ontwikkelt natuur op de percelen en houdt deze in stand conform de eisen van deze openbare verkoopprocedure.*
- b. Deze instandhouding wordt geborgd in een kwalitatieve verplichting die eeuwig blijft gelden.*

Naast de privaatrechtelijke borging via de kwalitatieve verplichting biedt uiteraard ook de publiekrechtelijke bestemming/functie 'natuur' een stevige borging voor de toekomst.

3. Is het mogelijk om een wandelpad aan te leggen binnen of langs het perceel BDL 02 H 337 Budel (cluster 3), bijvoorbeeld als onderdeel van een rondwandeling vanuit Gastel of als aansluiting op het provinciaal wandelnetwerk? Past een dergelijk pad binnen het beoogde natuurbos, en kan dit bijdragen aan de beoordeling binnen de inschrijfprocedure?

Antwoord:

Een recreatieve voorziening levert geen beoordelingspunten op aangezien dit geen onderdeel is van de beoordelingscriteria.

Het doel is "puur natuur" waarbij een recreatiepad niet mogelijk is. Aan de oostzijde van het perceel BDL 02 H 337 Budel (cluster 3) ligt een onderhoudspad van Waterschap De Dommel, dat momenteel ook toegankelijk is voor wandelaars.

4. Het perceel BDL 02 H 337 Budel (cluster 3) is ook onderdeel van een zogenoemde natte Ecologische Verbindingszone.

Dient hier in het plan rekening mee worden gehouden? En wordt bij de beoordeling van het inrichtings- en beheerplan hiermee ook rekening gehouden? Voor welke soorten is die van toepassing en zijn de inrichtingseisen hiervan bekend?

Of behoeft dit eerst als de Buulder Aa wordt verlegd door het waterschap?

Antwoord:

De inschrijver hoeft de natte EVZ niet uit te werken, maar dient er wél rekening mee te houden dat deze in de toekomst wordt gerealiseerd. Zie: [1.1 Terugkooprecht](#)

Waterschap

Dit betekent dat er voldoende ruimte moet worden vrijgehouden voor mogelijk beekherstel (met verandering van hydrologische omstandigheden).

Bij dit perceel zijn voor deze natte EVZ geen prioritaire soorten vastgesteld. Wel dient in de plannen rekening gehouden te worden met de functie van de natte EVZ en de eventuele aanwezige soorten die van dergelijke omstandigheden profiteren.

5. Zit er drainage in de grond van het perceel BDL 02 H 337 Budel (cluster 3)?

Antwoord:

Het is ons niet bekend dat er drainage aanwezig is op dit perceel.

6. Op pagina 31 staat dat *"De inrichting van het perceel met bronsoorten kan bijdragen aan de geleidelijke omvorming van het omliggende bos "*

Wat wordt hiermee precies bedoeld? Dient er bijvoorbeeld overleg met de aanliggende eigenaren te worden gepleegd? Welke bronsoorten worden bedoeld in het kader van het perceel BDL 02 H 337 Budel (cluster 3)?

Antwoord:

De bovenstaande zin is onhandig geformuleerd. Het is niet de taak of bedoeling van de inschrijver om het bestaande bos -wat geen onderdeel is van deze verkoop- om te vormen. Wel wordt verwacht dat uw plan een onderbouwing bevat van de toegevoegde waarde voor de biodiversiteit op het perceel en de directe omgeving. Bij inrichting van het perceel wordt gestreefd naar rivier- en beekbegeleidend bos, met bij dit natuurdoeltype passende gevarieerde (bron)soorten van bomen, struiken en kruidachtigen.

7. In de inschrijvingsleidraad staat in paragraaf 6 (de beoordelingscriteria van het plan) de volgende passage: *U beschrijft hoe uw plan bijdraagt aan de hydrologische doelstellingen in het gebied en aan een positieve grondwaterbalans.*

De vraag is welke specifieke hydrologische doelstellingen er voor perceel BDL 02 H 337 Budel (cluster 3) gelden ?

En wat wordt in deze casus bedoeld met een positieve grondwaterbalans?

Immers aanleg van een bos betekent zeker in de drogere perioden toch dat de bomen van het grondwater gebruikmaken. Wellicht meer dan een agrarisch gewas.

Antwoord:

Voor perceel BDL 02 H 337 Budel (cluster 3) heeft Waterschap De Dommel de ambitie om de beek in de toekomst te verleggen over het perceel, ten behoeve van beekherstel en de inrichting van de ecologische verbindingszone (EVZ).

Met een positieve grondwaterbalans wordt bedoeld dat het plan bijdraagt aan het vasthouden van water in het gebied, het vertragen van afvoer en het stimuleren van infiltratie, passend bij de bredere doelen van klimaatadaptatie en natuurontwikkeling.

Hoewel bosaanplant in droge perioden inderdaad meer grondwater kan gebruiken dan agrarisch gebruik, kan bos ook bijdragen aan het vasthouden van water in de bodem, het verbeteren van de bodemstructuur en het beperken van verdroging op de lange termijn.

8. Wordt er door België stroomopwaarts door een RWZI (Rioolwaterzuiveringsinstallatie) op de Buulder Aa geloosd?

Antwoord:

De RWZI in Hamont is gelegen binnen het stroomgebied van het aangeboden perceel. Echter, de werking, lozingspunten en waterkwaliteitsgegevens van deze installatie vallen buiten de reikwijdte van deze inschrijvingsprocedure. Indien inschrijvers informatie wensen over de RWZI Hamont, zoals lozingslocaties of waterkwaliteitsmetingen, adviseren wij hen rechtstreeks contact op te nemen met de RWZI of de informatie op te zoeken via officiële bronnen zoals het Waterkwaliteitsportaal of het Geoloket Waterkwaliteit van Vlaanderen.

9. Is er meer informatie beschikbaar over de ecologische en hydrologische kwaliteit van de Buulder Aa bij of in de buurt van het aangeboden perceel BDL

02 H 337 Budel (cluster 3). Het gaat om zaken als welke organismen leven er thans, wat is de waterkwaliteit in termen van N en P, het O₂ gehalte etc.? / Zijn er bij de provincie data bekend over de waterkwaliteit van de Buulder Aa aldaar?

Antwoord:

Het is aan inschrijvers zich te verdiepen in de ecologische en hydrologische kwaliteit van het aangeboden perceel en de directe omgeving, zoals de Buulder Aa.

Daarnaast zijn via het Waterkwaliteitsportaal de KRW-factsheets beschikbaar. Deze factsheets bieden informatie over de waterkwaliteit en ecologische toestand van waterlichamen in Nederland. <https://www.waterkwaliteitsportaal.nl/>

De provincie beschikt niet over waterkwaliteitsdata van de Buulder Aa ter plaatse.

10. Wat is de termijn waarbinnen perceel BDL 02 H 337 (Cluster 3) het karakter van bos moet hebben? Wordt uitgegaan van aanplant van bos, natuurlijke verjonging (al dan niet met bezaaiing), of een combinatie van beide vormen van bosontwikkeling?

Antwoord:

Het vergt tijd om een bos te ontwikkelen. Het is aan de inschrijver zelf om een goed onderbouwde keuze te maken voor de wijze waarop: via aanplant, natuurlijke verjonging (met bezaaiing), of een combinatie daarvan. De gekozen aanpak dient helder en uitlegbaar te zijn, passend binnen het te ontwikkelen natuurdoeltype.

11. Wat ook in de brochure te lezen is, is dat het waterschap nog van plan is om de beek die nu langs het perceel ligt, juist door het perceel heen te leggen. Mag de toekomstige eigenaar wachten met inrichten tot het waterschap klaar is met hun werk?

Antwoord:

De inrichting van het perceel dient binnen twee jaar na ingebruikname gereed te zijn. Waterschap De Dommel heeft de optie om een deel van het perceel terug te kopen; u kunt hier, binnen de gestelde termijn, naar eigen inzicht in de planvorming rekening mee houden. Zie ook paragraaf 1.1 *Terugkooprecht Waterschap*.

12. Een rivier- en beekbegeleidend bos overstroomt periodiek.

De vraag is of we daar nu al rekening mee moeten houden bij de inrichting van perceel BDL 02 H 337 Budel (cluster 3) (dus bodem verlagen) of dat dit aspect meer iets is om te realiseren als de Buulder Aa wordt verlegd? Dit temeer daar de Buulder Aa ter plekke en elders wordt gestuwd.

Antwoord:

Bij de inrichting hoeft nu nog geen rekening gehouden te worden met een eventuele verlaging van de bodem. Dit is pas aan de orde bij verlegging van de Buulder Aa. Hoewel de beek op meerdere plekken wordt gestuwd, is het al dan niet overstroomen van het perceel afhankelijk van het aangevoerde debiet. Bij extreme neerslag, zoals in de natte zomer van 2016 en winter van 2021, is het water over de stuwen getreden en heeft mogelijk het perceel bereikt.

13. Het perceel BDL 02 H 337 Budel (cluster 3) wordt aan de landzijde begrensd door een zeer smalle strook gemeentelijk eigendom.

Dient daar nog rekening mee te houden bij de aanleg van het bos of mag deze strook zo nodig ook ingericht worden? Of is het de bedoeling dat wij dit t.z.t. zelf regelen met de gemeente?

Antwoord:

Deze procedure heeft uitsluitend betrekking op provinciale gronden.

14. Welk type natuurland is de afgelopen jaren op perceel BDL 02 H 337 Budel (cluster 3) van toepassing geweest?

Antwoord:

Gezien de ligging van het perceel in het Natuurnetwerk heeft er de afgelopen jaren een "Natuurland" pakket op het perceel gelegen.

Zie: [Uitleg landpakketten 2026 - Brabant](#)

15. Welke subsidies (functieverandering en/of inrichting) zijn van toepassing op de grond als deze niet via het GOB maar via een particulier waren aangeboden? En om welke bedragen /percentages zou het dan gaan?

De vraag wordt gesteld omdat er voor het provinciaal deel van de NNN/NNB

(perceel BDL 02 H 337 Budel (cluster 3) behoort daarbij) de subsidie is stopgezet behalve naar wij denken voor het bebossen (als die boscompensatieregeling open staat en de aanvraag voldoet). E.e.a. heeft invloed op het uit te brengen bod.

Aanvullend hierop de vraag of de planologische bestemming natuur nog effect heeft op deze subsidies? En of er een recente formele provinciale taxatie beschikbaar is?

Antwoord:

We vragen een inschrijver om een bod te doen en daarbij rekening te houden met het feit dat er daarnaast **geen subsidie kan worden en dus wordt aangevraagd**. (Informatiebrochure onder paragraaf 3.9 Prijs). Dit doen wij om extra administratieve lasten te voorkomen, indien deze subsidies op het perceel van toepassing zijn.

Indien deze gronden verkocht zouden worden via een particulier is daarmee geen relevant scenario, want dat is niet aan de orde.

Er is geen natuurtaxatie gedaan voor dit perceel.

Als het omgevingsplan aangeeft dat het al natuur is, kan dit van invloed zijn op het al dan niet subsidiabel zijn dan wel de hoogte van de beschikbare subsidie. Dit is van zeer veel factoren afhankelijk en in de verkoop van dit perceel niet relevant. Dit moet per perceel en subsidieaanvraag gezien worden. Zie kaartviewer: [Subsidieregeling realisering Natuurnetwerk Noord-Brabant | Lokale wet- en regelgeving](#)

16. Is het mogelijk dat een agrariër perceel BDL 02 H 337 Budel (cluster 3) met natuurbos meetelt bij allerlei agrarische regelingen bijv. voor de mestboekhouding of de GLB eco-regeling?

Antwoord:

Dit is afhankelijk van de inrichting van het perceel en dit is de verantwoordelijkheid van de agrariër, wij kunnen hier geen uitspraak over doen.

17. Wie is verantwoordelijk voor de vergoeding van de kosten die voortvloeien uit de verlegging van de Bulder Aa, inclusief de kosten van de bijbehorende grondtransactie?

Houdt de KV hiermede rekening? Immers een beperkt deel van de grond wordt dan een A waterloop en is dan geen natuur meer.

Antwoord:

Wanneer van toepassing zal Waterschap de Dommel doormiddel van een terugkooprecht de percelen verwerven ([1.1 Terugkooprecht Waterschap](#)). De hiermee samenhangende kosten zullen door het waterschap gedragen worden. De kwalitatieve verplichting, die mede wordt opgesteld aan de hand van het ingediende plan, houdt hier rekening mee.