

Nota van Inlichtingen

**Openbare inschrijfprocedure Natte Natuurparel de Utrecht -
Raamsloop**



Deze Nota van Inlichtingen is een integraal onderdeel van de Openbare
Inschrijfprocedure Natte Natuurparel de Utrecht - Raamsloop, mei 2024,
van Groen Ontwikkelfonds Brabant B.V.

Inhoudsopgave

onderwerp	pagina
A. Extra informatie	2
B. Vragen en antwoorden:	
• Vragen over de koopsom	2
• Vragen over jaarlijkse kosten	3
• Vragen over natuurbeheer en natuurambities	4
• Vragen over verantwoordelijkheden	5
• Overige vragen	8

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

A. Extra informatie

- Op bladzijde 14 van de Inschrijfleidraad staat beschreven dat er een aantal elzensingels zijn beoogd in het gebied. Voor de ligging daarvan wordt verwezen naar de bestekstekeningen (die te vinden zijn op de website van Groen Ontwikkelfonds Brabant als bijlage bij deze Inschrijfleidraad). Waterschap de Dommel zal de provincie verzoeken om deze landschapselementen als landschapselementtype 'L01.03 elzensingel' op te nemen op de beheertypekaart en ambitiekaart van het Natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant. Als de elzensingels zijn opgenomen op de beheertypekaart, dan kunt u daarvoor beheersubsidie SNL aanvragen.

Meer informatie over landschapselementtypen:

<https://www.bij12.nl/onderwerp/natuursubsidies/index-natuur-en-landschap/landschapselementtypen/>

- Gezien de gestelde vragen concluderen wij dat enkele aspecten wellicht niet helemaal duidelijk zijn verwoord in de Inschrijfleidraad:
 - Samenwerking met de particulier: via deze inschrijfprocedure willen we organiseren dat deze samenwerking tot stand komt, maar de beoogd koper van de aangeboden grond is niet verantwoordelijk voor de beheerkosten (zie vraag p).
 - Kosten beheer in 2025: wij hopen dat na de gunning de grondtransactie vlot tot stand komt. Mocht dat niet het geval zijn en daarmee wordt de aanvraag van SNL-subsidie onmogelijk, dan heeft de provincie een andere manier om tegemoet te komen in de kosten voor het beheer (zie vraag h).

B. Vragen en antwoorden

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.

1. Vragen over de koopsom.

- De koopsom van € 320.000,-- is bepaald aan de hand van een taxatie met als uitgangspunt dat de percelen zijn ingericht volgens de vooraf vastgestelde ambitietypes (zie pagina 5). Is daarbij ook rekening gehouden met het kettingbeding en de eeuwigdurende verplichtingen, die de feitelijke waarde sterk drukken?

Antwoord:

Het is een gebruikelijke werkwijze bij Groen Ontwikkelfonds Brabant dat bij taxaties van natuurgrond het bijzondere uitgangspunt gehanteerd wordt dat er een eeuwigdurende Kwalitatieve Verplichting geldt voor de instandhouding van de natuur. Want het klopt dat

dergelijk verplichtingen de waarde van de grond drukken. Op basis daarvan wordt bijvoorbeeld ook de hoogte van subsidiebedragen voor functieverandering van grond bepaald. <https://www.groenontwikkelfondsbrabant.nl/vragen-en-antwoorden-over-waardebepaling>

- b) Kunt u het taxatierapport delen?

Antwoord:

Wij delen het taxatierapport niet omdat dit rapport waarschijnlijk ook weer vragen oproept. Liever informeren wij u zorgvuldig hoe de koopsom van de natuurgrond is bepaald. Om inzicht te krijgen in de marktwaarde van natuurgrond heeft Groen Ontwikkelfonds Brabant begin 2022 advies gevraagd aan 'Van Ameyde Waarderingen' en 'Vloet Vastgoed en advies'. Het bepalen van de marktwaarde van natuurgrond is namelijk redelijk nieuw in Nederland en we wilden voorkomen dat elke taxateur zelf het wiel moet uitvinden. De adviseurs hebben een analyse opgesteld binnen welke bandbreedte de waarde van natuurgrond met verschillende natuurbeheertypes gemiddeld genomen is gevallen de afgelopen jaren. Zij hebben dat onder andere gedaan op basis van referenties van verkochte natuurgrond. Met name het verhaal achter deze verkopen is van belang. Wat kan er (nog) op de verkochte locatie (wat is er vastgelegd in een Kwalitatieve Verplichting)? Ook de ligging van de natuurgrond kan flinke invloed hebben op het bedrag waarvoor natuurgrond verkocht is. Vervolgens hebben wij in april 2024 taxateurs gevraagd de marktwaarde van de aangeboden natuurgronden te bepalen (met bijzonder uitgangspunt, zie vraag a) en zij geven aan dat dat het gemiddelde is van het 'Van Ameyde advies'. Vervolgens hebben wij dat naar beneden afgerond als koopsom bij deze openbare inschrijfprocedure.

Oppervlakte circa	Marktwaarde natuur¹ per m2	Totaal inschatting marktwaarde minimaal	Totaal inschatting marktwaarde maximaal
11,9 ha N10.01 nat schraalland	€ 0,75 - € 1,00	€ 89.250,-	€ 119.000,-
10,6 ha N10.02 vochtig hooiland	€ 1,00 - € 1,50	€ 106.000,-	€ 159.000,-
1,9 ha N12.02 kruiden en faunarijk grasland	€ 1,25 - € 2,75	€ 23.750,-	€ 52.250,-
1,7 ha N15.02 dennen-, eiken- en beukenbos (bestaand bos)	€ 1,00 - € 2,00	€ 17.000,-	€ 34.000,-
2,1 ha N14.01 rivier- en beekbegeleidend bos	€ 0,75 - € 1,25	€ 15.750,-	€ 26.250,-
0,1 ha 16.04 vochtig bos met productie (bestaand bos)	€ 0,75 - € 1,25	€ 750,-	€ 1.250,-
28,3 ha		€ 252.500,-	€ 391.750,-

3

2. Vragen over jaarlijkse kosten.

- c) Het beheer van de gronden om tot de gewenste ambitietypes te komen vormt een jaarlijkse kostenpost. Een berekening laat zien dat de kosten minus de huidige beheersubsidies tot een negatief saldo van circa € 15.000,- per jaar zal leiden. Dat kan op basis van de conditie van het terrein (vooral de waterstand) nog verder oplopen. Komt dit negatieve beheerkosten-saldo overeen met het beeld van Groen Ontwikkelfonds Brabant?

Antwoord:

Alle provincies werken met de Index Natuur en Landschap voor de definitie van verschillende natuurbeheertypen én de vergoedingen die provincies via een subsidie kunnen toekennen voor het beheer van deze natuurbeheertypen. Deze Index is opgesteld door

¹ Conform advies van Ameyde mei 2022.

BIJ12, een uitvoeringsorganisatie van samenwerkende provincies. BIJ12 ondersteunt de provincies bij de uitvoering van hun taken en met kennis en informatie. BIJ12 heeft onderzocht wat het beheer van de verschillende natuurbeheertypen kost. Bij het bepalen van deze 'standaardkostprijzen' haalt BIJ12 uiteraard informatie op uit de praktijk. U kunt op onderstaande webpagina lezen hoe de standaardkostprijzen zijn bepaald voor bijvoorbeeld N10.01 nat schraalland. De uiteindelijke standaardkostprijs is een gemiddelde. In sommige gebieden is het beheer duurder en in andere gebieden goedkoper. Uiteraard kunnen de kosten ook van jaar tot jaar verschillen door bijvoorbeeld het weer.

Vervolgens is het een beleidskeuze om van deze standaardkostprijzen 84% te nemen als tarief voor natuurbeheer van het Subsidiestelsel Natuur en Landschap (SNL). Het klopt dus dat een deel van de beheerkosten door de grondeigenaar bekostigd moeten worden.

Meer informatie over standaardkostprijzen:

<https://www.bij12.nl/onderwerp/natuursubsidies/snl/inhoud/tarieven-en-standaardkostprijzen/>

Meer informatie over het Subsidiestelsel Natuur en Landschap (SNL) van de provincie Noord-Brabant:

<https://www.brabant.nl/loket/producten-diensten/natuur-landschapsbeheer-subsidie/>

- d) Komen ook de kosten van het onderhoud van de paden voor rekening van de toekomstig eigenaar van de natuurgrond?

Antwoord:

Ja. Om eigenaren van natuurgrond tegemoet te komen in de kosten is via het Subsidiestelsel Natuur en Landschap (SNL) een toeslag per hectare mogelijk voor de openstelling van de natuur ('openstellingsbijdrage'). Deze bijdrage is in Brabant voor het jaar 2024 € 55,34/ha/jaar. De bijdrage is ervoor bedoeld om het onderhoud van recreatieve voorzieningen zoals paden en bewegwijzering, te bekostigen.

- e) Door het recreatieve gebruik en de grote toegankelijkheid van het gebied is de kans op overlast (dumpingen/afval, stroperij, hangplekken) erg groot. Buiten de kosten voor opruimen en herstel is wellicht de inzet van een BOA nodig. Komen dat soort kosten, voortkomend uit het 'maatschappelijk gebruik van het gebied', voor rekening van de nieuwe eigenaar?

Antwoord:

Een grondeigenaar is altijd verantwoordelijk voor kosten voortkomend uit 'overlast' en 'maatschappelijk gebruik' van zijn/haar grond zoals in de vraag is beschreven. De provincie Noord-Brabant wil eigenaren van natuurgronden daarin tegemoetkomen en heeft voor de aanpak van misstanden in het buitengebied zoals het dumpen van afval en stroperij Samen Sterk in Brabant (SSiB) opgezet. Dit is een samenwerkingsverband met omgevingsdiensten, gemeenten, waterschappen, politie en terreinbeheerders (waaronder de BPG (Brabants Particulier Grondbezit). SSiB verzorgt een deel van de toezicht en handhaving in het buitengebied. Daarmee ondersteunt de SSiB de eigenaren van natuur in Brabant.

Meer informatie: <https://ssibbrabant.nl/>

- f) Bepaalde watergangen dienen door de grondeigenaar onderhouden te worden. Worden de kosten daarvan op enigerlei wijze vergoed?

Antwoord:

De kosten voor het beheer van watergangen in natuurgebieden is meegenomen in de berekening van de standaardkostprijs van het beheer van de betreffende natuurbeheertypes. In onderstaande pdf is per natuurbeheertype te zien welke maatregelen en kostenposten bij het beheer van watergangen zijn meegerekend in de standaardkostprijs voor dat natuurbeheertype.

Meer informatie: [file:///F:/Downloads/Standaardkostprijzen-Natuur-en-Landschap-2023-beheerjaar-2024%20\(3\).pdf](file:///F:/Downloads/Standaardkostprijzen-Natuur-en-Landschap-2023-beheerjaar-2024%20(3).pdf)

- g) Welke garanties heeft de nieuwe eigenaar dat deze subsidies en toeslagen tot in lengte van jaren in stand blijven?

Antwoord:

Deze garantie kan niet gegeven worden. Echter, via de Omgevingswet heeft de provincie wel een zorgplicht hoe zij om moet gaan met de natuur en zijn maatregelen benoemd die provincies moeten nemen om de natuur te beschermen. Met hun eigen natuurbeleid geven provincies vervolgens vorm aan de verplichtingen vanuit de Omgevingswet. Niemand kan in de toekomst kijken om te voorspellen hoeveel middelen er op langere termijn beschikbaar zijn voor natuurbeheer. Als er op dit vlak bezuinigd gaat worden dan raakt dat niet alleen de beoogd koper van de aangeboden gronden aan de Raamsloop maar ook de eigenaren van ruim 110.000 hectare natuurgrond elders in Brabant.

Meer informatie:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/natuur-en-biodiversiteit/wetgeving-voor-natuurbescherming-in-nederland>

- h) Ook als de eigendomsoverdracht nog niet heeft plaats gevonden dient de toekomstige eigenaar het beheer al op zich te nemen. Begrijpen we het goed dat daar dan nog geen beheersubsidies tegenover staan, omdat de gronden nog niet in bezit zijn?

Antwoord:

Als de gronden nog niet in bezit zijn, kan er inderdaad geen beheersubsidie aangevraagd worden via het Subsiestelsel Natuur en Landschap (SNL). De einddatum voor het indienen van een aanvraag voor SNL voor het komend kalenderjaar is 31 december 2024. Mocht het door de leveringsdatum van de grond niet mogelijk zijn om SNL aan te vragen, dan zal provincie Noord-Brabant in dit geval op een andere manier middelen ter beschikking stellen aan de beoogd koper om het beheer te bekostigen. Dat gaat dan via het verstrekken van een opdracht. De berekening van de beheervergoeding is dan conform de methodiek van SNL.

5

3. Vragen over natuurbeheer en natuurambities:

- i) De beoogde ambitietypes in bepaalde delen zijn nu al nagenoeg onhaalbaar gebleken. Waar bv Blauwgrasland werd beoogd zijn Pitrusvelden ontstaan. Telkens als de Raamsloop buiten zijn oevers treedt wordt opnieuw slib afgezet, dat rijk is aan meststoffen. Daardoor lijkt dat soort ambitietypes helaas niet realistisch. Worden dat soort ambitietypes nog voor overdracht van de gronden bijgesteld? Zo niet, krijgt de nieuwe eigenaar desondanks de verplichting om de betreffende ambitietypes daar te realiseren, terwijl dat schier-onmogelijk is? Kunnen de ambitietypes gewijzigd worden?

Antwoord:

In de Inschrijfleidraad staat het volgende:

“Vanaf de afronding van het Projectplan Waterwet Natte Natuurparel de Utrecht zijn de hydrologische omstandigheden aanwezig dat deze natuurbeheertypes zich kunnen ontwikkelen. Dat wil dus niet zeggen dat u hier deze natuurbeheertypes al als goed ontwikkeld zult aantreffen. De kwaliteit is in zijn algemeenheid laag en verschilt lokaal. Zo zult u ruigere delen met veel pitrus aantreffen en recent afgeplagde delen die dunner begroeid zijn. Vanwege de hydrologische randvoorwaarden was het niet mogelijk om de gehele voedselrijke bouwvoor te verwijderen. Daarom zal aanvullend overgangsbeheer noodzakelijk zijn.”

Wij zien op dit moment geen redenen om de natuurambities aan te passen.

We verwachten dat de inschrijvers in hun beheerplan beschrijven hoe ze het overgangsbeheer willen gaan doen (zie hoofdstuk 6 van de Inschrijfleidraad). Met een Kettingbeding wordt vastgelegd dat dit beheer uitgevoerd gaat worden. Of door het afgesproken beheer ook daadwerkelijk verschillende kwalificerende soorten die bij de natuurbeheertypes horen, gaan groeien, dat is vooraf niet zeker. Indien zich situaties voordoen waarbij dit Kettingbeding niet meer passend is bij de natuurontwikkeling, dan

treten partijen met elkaar in overleg. Op basis van dit gesprek kan bepaald worden hoe met de ontstane situatie kan worden omgegaan.

U wordt niet aan het onmogelijke gehouden mits u uiteraard de afgesproken condities creëert én alle activiteiten nalaat die nadelig zijn voor de ontwikkeling van de beoogde natuurbeheertypes. In de Kwalitatieve Verplichting staat dat na 10 jaar sowieso een evaluatie plaatsvindt. Indien nodig kan naar aanleiding van de evaluatie de Kwalitatieve Verplichting aangepast worden.

- j) Wat wordt bedoeld met 'al dan niet nabeweidings'? Kan beweiden en bemesten in 1 seizoen en van welke periode tot welke periode is beweiden toegestaan? En zijn er verschillen daarin in de verschillende beheertypes?

Antwoord:

Bij deze inschrijfprocedure worden inschrijvers onder andere beoordeeld op hun kennis en ervaring met het beheer van de natuurbeheertypes N10.01 nat schraalland en N10.02 vochtig hooiland (zie hoofdstuk 6 van de Inschrijfleidraad). Daarnaast worden de inschrijvers beoordeeld in hoeverre het door hen voorgestelde beheer bijdraagt aan de ontwikkeling van de beoogde natuurbeheertypes. Wij vragen dus van de inschrijvers hun eigen visie op (na)beweidings en bemesting op de verschillende natuurbeheertypes in wellicht ook verschillende fases van de ontwikkeling van deze natuurbeheertypes. Aan de hand daarvan beoordeelt de Investeringscommissie de kwaliteit van het beheerplan en geeft punten voor de kennis en ervaring van de inschrijver.

4. Vragen over verantwoordelijkheden:

- k) Is de nieuwe eigenaar verantwoordelijk voor vervanging van inboet van aanplant?

Antwoord:

Nee. De verwachting is dat de elzensingels goed aanslaan. Zo niet, dan zal de opslag van elzen ook spontaan plaatsvinden.

- l) Heeft u een overzicht van alle wandelpaden en andere (recreatieve) voorzieningen inclusief de ligging ervan op een kaart aangegeven?

Antwoord:

Ja. Zie de Inschrijfleidraad, hoofdstuk 9.4 recreatie.

- m) Wordt de nieuwe eigenaar geacht de paden in goede conditie te houden? De kans is groot dat de infrastructuur een deel van het jaar onder water staat. In hoeverre ligt daar een verantwoordelijkheid voor de eigenaar?

Antwoord:

Ja. Daarbij vergt een half-verhard pad een andere conditie dan een laarzenpad. Het spreekt voor zich dat een laarzenpad een deel van het jaar onder water staat. Ook bij de andere paden kan in een extreem nat jaar sprake zijn van onder water staan. De eigenaar kan niet aan het onmogelijke gehouden worden bij extreme weersomstandigheden. Daarbij komt dat de hydrologische omstandigheden geduld dienen te worden zoals in de Kwalitatieve Verplichting is vastgelegd.

- n) Eén wandelpad is in gebruik als fietspad. Blijkbaar met instemming van het GOB, want de uitrastering met een poortje is nooit voltooid. Is/wordt de bestemming ook officieel gewijzigd en wordt de infrastructuur daar nog op aangepast?

Antwoord:

In de Inschrijfleidraad, hoofdstuk 9.4, staat beschreven waar wandelpaden zijn aangelegd, waarbij het verlengde van de Elzenstraat ook bedoeld is voor fietsers. De bijgevoegde figuur in dit hoofdstuk is overgenomen uit het Projectplan Waterwet Natte Natuurparel de Utrecht. Dat wat nu is aangelegd, wordt aangeboden bij deze openbare inschrijfprocedure. Er worden geen poortjes o.i.d. meer aangelegd. Het staat beoogd koper vrij om poortjes te plaatsen om het gebruik van de voorzieningen te geleiden zoals is beschreven in het Projectplan Waterwet.

- o) Worden de bruggen eigendom van de grondeigenaar? Voor schade door derden – wat zo afgelegen in het buitengebied een zeer reële verwachting is - zal een verzekering moeten worden afgesloten.

Antwoord:

Gelijktijdig met de verkoop van de aangeboden percelen van deze inschrijfprocedure zal er een opstalrecht gevestigd worden voor de 2 bruggen die niet op percelen liggen die bij deze openbare inschrijfprocedure worden aangeboden. De ligging van de bruggen is te zien op de figuur in hoofdstuk 9.4 van de Inschrijfleidraad. Degene die de natuurgrond van deze inschrijfprocedure gaat kopen, wordt daarmee ook eigenaar van deze 2 bruggen.

- p) Begrijpen we het goed dat de nieuwe eigenaar de verplichtingen en kosten van het beheer van een 'vreemd' perceel op zich dient te nemen, terwijl het betreffende perceel zijn eigen areaal nagenoeg splitst? Wat is hiervoor de beweegreden?

Antwoord:

In hoofdstuk 5.2 beschrijven wij dat we samenwerking verwachten met de particulier die circa 2,25 hectare natuur in eigendom heeft. Het is inderdaad een perceel dat het areaal dat we nu aanbieden nagenoeg splitst. En juist daarom sturen wij in het kader van een goede ontwikkeling van de natuur in het dal van de Raamsloop en de efficiëntie in de organisatie van het beheer, aan op samenwerking. Daarbij is het logisch en redelijk dat er met de eigenaar van dit 'vreemde' perceel afspraken gemaakt worden over de kosten die gemaakt worden ten behoeve van het beheer. Wij verwachten niet dat de beoogd koper de kosten van het beheer van het perceel van de particulier op zich neemt, maar wel de organisatie van het beheer van het geheel.

- q) Hoe staat het met schade die veroorzaakt wordt door de situatie in de A-watergangen, bv wegspoeling van wegen, paden en dijkjes bij hoge waterstand?

Antwoord:

Mocht een A-watergang schade veroorzaken door nalatigheid van het waterschap, dan kan het waterschap daarvoor aansprakelijk gesteld worden. Ontstaat de schade door extreme regenval, dan is dat niet vanzelfsprekend. Zie verder vraag r.

- r) In hoeverre houden de verantwoordelijkheden van Het Waterschap op 11 juni 2027 op? Moet de nieuwe eigenaar vanaf dat moment de klachten van omwonenden afwikkelen en is zij dan verantwoordelijk voor de schade bij bv hoge waterstanden?

Antwoord:

In 2027 zal het waterschap de effecten van de uitvoering van het Projectplan Waterwet Natte Natuurparel de Utrecht evalueren. Als blijkt dat er (water gerelateerde) fouten zitten in het systeem dat is aangelegd, dan zal het Waterschap naar een oplossing zoeken. Als desondanks in een veel later stadium wateroverlast ontstaat bij omwonenden, dan is het waterschap wel een aanspreekpunt, maar niet vanzelfsprekend verantwoordelijk. Er zal dan altijd gezocht worden naar de oorzaak van de overlast, omdat afhankelijk van de oorzaak bekeken kan worden of er een partij nalatig is c.q. verantwoordelijk is. Bijvoorbeeld als de overlast ontstaat door gebrekkig onderhoud van de B-watergangen in het natuurgebied, dan zal de natuur-eigenaar daarop aangesproken worden.

- s) Het gebied heeft een functie als waterbergingsgebied. Is het niet logischer als de kosten die daar mee gepaard gaan bij het Waterschap neer te leggen?

Antwoord:

Op deze percelen zijn natuurdoelen beoogd die prima samengaan met de functie van waterberging. In die zin levert het feit dat het gebied een functie heeft als waterberging geen extra kosten op voor het natuurbeheer. Bij de bepaling van de beheervergoeding van natte natuurbeheertypes is rekening gehouden met de natte omstandigheden. En bij de taxatie van de grond is het uitgangspunt gehanteerd dat de beoogde natuurbeheertypes in stand worden gehouden en dat veranderingen in hydrologie geduld dienen te worden.

5. Overige vragen:

- t) Graag ontvangen we meer inzicht in de jachthuurovereenkomst, graag kopie toevoegen aan het dossier.

Antwoord:

Zie bijlage 1 van deze Nota van Inlichtingen.

- u) Liggen er ergens erfdienstbaarheden op de te koop aangeboden percelen?

Antwoord:

Dit hebben we uiteraard nagezocht. Voor zover bekend zijn er geen erfdienstbaarheden gevestigd op de percelen. Er wordt wel een erfdienstbaarheid gevestigd ten behoeve van het perceel MDE02 H 2706 (zie vraag v).

- v) Perceel MDE02 H 2705 groot 00.23.86 ha valt buiten de inschrijving. Dit betreft een toegangsweg. Is hier bewust voor gekozen of kan deze toegevoegd worden?

Antwoord:

Het is een bewuste keus om dit perceel buiten de verkoop te houden, aangezien het grotendeels om een A-watergang gaat; het is de verantwoordelijkheid van Waterschap de Dommel om deze te onderhouden en daarvoor is ook een onderhoudsstrook noodzakelijk. Om het pad te kunnen blijven gebruiken voor het beheer van de achterliggende natuur wordt er een recht van overpad gevestigd op het perceel MDE02 H 2705 ten behoeve van het perceel MDE02 H 2706.