

Inschrijfleidraad

Openbare verkoopprocedure

Natuurgrond en gebouwen De Ruttestraat 11 Netersel



Inhoudsopgave

1	Samenvatting van het proces	3
2	Inleiding	4
2.1	Aanleiding van de procedure	4
2.2	Achtergrond van het Natuurnetwerk Brabant	4
2.3	Opzet van de openbare procedure	5
2.4	Contactpersoon	5
2.5	De werkeenheid Natuurnetwerk Brabant	5
2.6	Subsidieregeling realisering Natuur Netwerk Brabant	6
2.7	Visie op bestemming en gebruik	6
2.8	Planning	7
2.9	Notaris	8
3	Beschrijving openbare inschrijfprocedure	9
3.1	Informatiefase	9
3.2	Inschrijvingsfase	9
3.3	Beoordelingsfase	10
4	Eisen van de inschrijfprocedure	14
5	Eisen aan inschrijver	16
6.1	Algemeen	16
6.2	Uitsluitingsgronden	16
6.3	Wet Bibob	16
6	Projectplan	17
7	Bijlage:	18

1 Samenvatting van het proces

Groen Ontwikkelfonds Brabant is op zoek naar een koper met een goed plan voor de gebouwen en natuurgrond aan De Ruttestraat 11 in Netersel. Het doel is dat de gronden na de aankoop worden ingericht als natuur. Voor de verkoop van deze percelen met gebouwen heeft Groen Ontwikkelfonds Brabant een openbare inschrijfprocedure georganiseerd. In deze inschrijfleidraad staat deze procedure beschreven. Hierdoor is voor iedereen duidelijk wat er verwacht wordt van geïnteresseerden en op grond waarvan Groen Ontwikkelfonds Brabant de inschrijvingen beoordeelt en uiteindelijk gunt.

Het gaat hier om een aantal gebouwen én percelen die nog niet zijn ingericht als natuur. De inschrijving bestaat uit een combinatie van het bieden van een inschrijfprijs en het indienen van een projectplan. Voor beide onderdelen worden punten toegekend en het totaal aantal punten bepaalt de gunning.

Informatie over de percelen en de gebouwen vindt u in de informatiebrochure die bij deze openbare inschrijfprocedure hoort. Daarin staat een beschrijving van de gebouwen en de percelen, informatie over het natuurdoel, het bestemmingsplan en overige informatie zoals bijvoorbeeld over water.

We kunnen ons voorstellen dat deze inschrijfleidraad of de aangeboden gebouwen en percelen vragen oproepen. Hiervoor hebben wij een inlichtingenronde georganiseerd. We verzamelen eerst alle vragen en publiceren deze dan geanonimiseerd samen met de antwoorden op onze website als de "Nota van Inlichtingen". Zo heeft iedereen dezelfde informatie.

Heeft u vragen over de 'natuurtermen' die wij gebruiken, dan kunt u terecht bij de Werkeenheid Natuurnetwerk Brabant. U kunt daar ook terecht voor advies om uw plan nog beter te maken.

Bij deze openbare inschrijfprocedure kunt u advies inwinnen bij de gemeente Bladel in verband met het bestemmingsplan. Hoe we dit hebben georganiseerd, leest u in deze Inschrijfleidraad.

Uw projectplan wordt uiteindelijk beoordeeld door de Investeringscommissie van Groen Ontwikkelfonds Brabant. Deze commissie bestaat uit een aantal onafhankelijke deskundigen die de directeur van Groen Ontwikkelfonds Brabant advies geven vanuit hun expertise op het vlak van natuurontwikkeling en ondernemerschap. Verder toetsen wij het projectplan dat de meeste punten heeft gehaald, bij Waterschap de Dommel. De directeur van Groen Ontwikkelfonds Brabant besluit vervolgens of en aan wie de grond en de gebouwen gegund wordt. Als het besluit is genomen wie de gebouwen en percelen gegund krijgt, dan nemen we uiteraard persoonlijk contact op met de initiatiefnemers. We publiceren de resultaten van de procedure ook op onze website zodat transparant is wie de gebouwen en percelen gaat kopen.

We maken gebruik van 2 verschillende koopovereenkomsten die u in de bijlages kunt vinden. Deze overeenkomsten worden passend gemaakt naar aanleiding van het projectplan. De bepalingen in deze koopovereenkomsten zijn niet onderhandelbaar. De koopovereenkomsten worden ondertekend door de Provincie Noord-Brabant als eigenaar van de percelen en gebouwen.

Bijlages:

- A. Informatiebrochure 'De Ruttestraat 11, Netersel'
- B. Koopovereenkomst perceel met gebouwen
- C. Koopovereenkomst natuurgrond
- D. Inschrijfformulier inschrijving combinatie
- E. Begrippenlijst

2 Inleiding

2.1 Aanleiding van de procedure

Het doel van Groen Ontwikkelfonds Brabant is het realiseren van het Natuur Netwerk Brabant. Naast het verstrekken van subsidies voor natuurontwikkeling, verwerft Groen Ontwikkelfonds Brabant gronden in het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Soms zijn er op deze gronden ook gebouwen aanwezig. Verkoop van deze gebouwen en grond in het NNB gaat altijd via een openbare procedure, zodat iedereen een kans krijgt om dit vastgoed te kopen. We kennen 2 soorten procedures: een gebiedsproces en een openbare inschrijfprocedure zoals deze.

In deze openbare inschrijfprocedure bevinden zich naast de gebouwen ook percelen die grenzen aan het Natuurnetwerk Brabant, maar die nog niet ingericht zijn als natuur. De onderhavige openbare procedure betreft een verkoop van gebouwen en percelen gelegen aan de Ruttestraat 11 te Netersel. De inschrijving bestaat uit een bod en een projectplan en deze worden in samenhang beoordeeld. De initiatiefnemer die het geheel aan de Ruttestraat 11 gegund krijgt, zal de percelen zelf conform het plan inrichten als natuur en deze natuur in stand houden.

Wat verkopen we?

Gemeente	kadastraal nummer	oppervlakte (hectare)	was is het?
perceel met gebouwen			
Bladel	BDL01L1134	1,1199	woonhuis met stal en erf
natuurpercelen			
Bladel	BDL01L1133	2,8865	deels nader in te vullen (O)NNB; deels bos dat nog wordt aangeplant
Bladel	BDL01L1135	1,3050	nader in te vullen (O)NNB
Hooge en Lage Mierde	MDE02K96	0,2100	nader in te vullen (O)NNB
totaal		5,5214	

Uitgebreide informatie over de percelen en de gebouwen vindt u in bijlage A.

2.2 Achtergrond van het Natuurnetwerk Brabant en Groen Ontwikkelfonds Brabant

In Brabant hechten we veel waarde aan de natuur. Landschappen van hoge kwaliteit maken Brabant aantrekkelijk om in te wonen, werken en recreëren. In de integrale natuur- en landschapsvisie "Brabant Uitnodigend Groen" heeft de provincie Noord-Brabant de ambitie uitgesproken om het gehele Natuurnetwerk Brabant in 2027 gerealiseerd te hebben. Daarvoor werkt de provincie intensief samen met terrein beherende organisaties, waterschappen, gemeenten, agrariërs en andere ondernemers, landgoederen en particuliere initiatieven om samen deze klus te klaren. Samenwerking op een uitnodigende manier, dus werken vanuit de energie en betrokkenheid van eenieder die natuur wil realiseren in Brabant.

Groen Ontwikkelfonds Brabant is in 2014 door de Provincie opgericht om de realisatie van het Natuurnetwerk Brabant te faciliteren. Er is nu nog ongeveer 10.000 hectare nieuwe natuur in Brabant te realiseren. Groen Ontwikkelfonds Brabant is een zelfstandige B.V. die de beschikking heeft over geld om subsidies te verstrekken aan initiatiefnemers die op hun eigen grond natuur willen realiseren. Daarnaast heeft Groen Ontwikkelfonds Brabant grond tot haar beschikking en geld om grond aan te kopen. Soms zijn er ook gebouwen aanwezig op de grond. De grond en de gebouwen

zijn in eigendom van de provincie Noord-Brabant. Over deze grond en gebouwen heeft Groen Ontwikkelfonds Brabant het zogenaamd 'economisch trekkingsrecht'; het recht om ze te verkopen. Soms wordt grond ingezet om te ruilen om elders in het Natuur Netwerk Brabant grond beschikbaar te krijgen. Groen Ontwikkelfonds Brabant brengt grond en gebouwen gelegen in het Natuur Netwerk Brabant vervolgens altijd op een openbare manier op de markt. Iedereen kan mee doen om natuur in Brabant te ontwikkelen en in stand te houden!

2.3 Opzet van de openbare procedure

Deze openbare procedure betreft een openbare inschrijfprocedure. Het betreft geen aanbesteding als bedoeld in de Aanbestedingswet 2016. In het kader van deze procedure staan tegen de keuzes (gunningsbesluit) geen bezwaar en beroep open (bestuursrechtelijke procedure). Een civielrechtelijke procedure is wel mogelijk.

2.4 Contactpersoon

Groen Ontwikkelfonds Brabant coördineert het proces van deze openbare inschrijfprocedure. Alle correspondentie in het kader van deze procedure verloopt via de onderstaande contactpersoon. Daarbij hanteren wij een schriftelijke manier van communiceren met Groen Ontwikkelfonds Brabant om zo de informatie die wordt uitgewisseld gemakkelijker te kunnen delen (zie informatiefase zoals deze beschreven is in hoofdstuk 3.1).

naam: Anya van de Ven
E-mail: acvdven@brabant.nl

Op straffe van uitsluiting is het niet toegestaan dat gegadigden buiten de aangewezen contactpersoon én Werkeenheid Natuurnetwerk Brabant (zie artikel 2.5) om, met betrekking tot deze procedure, in contact treden met (medewerkers van) het Groen Ontwikkelfonds Brabant, de provincie Noord-Brabant, Waterschap de Dommel en/of Investeringscommissie.

2.5 De Werkeenheid Natuurnetwerk Brabant

De Werkeenheid is opgezet om initiatiefnemers op weg te helpen met hun natuurplannen. De medewerkers van de Werkeenheid hebben expertise op het vlak van natuurbeheer, hydrologie, agrarisch ondernemerschap of landgoederen. Ze denken met u mee vanuit deze expertise en vanuit hun kennis over natuurbeleid en relevante wet- en regelgeving. Ook voor deze openbare Inschrijfprocedure kunt u advies vragen over uw inrichtings- en beheerplan, uitleg krijgen over het Natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant en de begrippenlijst zoals deze in bijlage D is te vinden.

Omdat de Werkeenheid adviseert bij planvorming is zij niet betrokken bij besluitvorming. Aan de adviezen en het meedenken van de Werkeenheid kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de beoordeling.

Uw vragen aan de Werkeenheid kunnen leiden tot het geanonimiseerd opnemen van de vragen en de antwoorden in de Nota van Inlichtingen als daarmee het doel wordt gediend dat iedereen over dezelfde informatie beschikt wat betreft de gebouwen en percelen Ruttestraat 11 te Netersel. Uw persoonlijke ideeën worden uiteraard vertrouwelijk behandeld.

Voor deze openbare inschrijfprocedure is de volgende medewerker van de Werkeenheid Natuurnetwerk Brabant beschikbaar:

Naam: Veerle Fijnaut
e-mail: vfijnaut@brabant.nl

2.6 Subsidieregeling Realisering Natuurnetwerk Brabant

Bij het bepalen van de prijs die u wilt bieden, houdt u er rekening mee dat de natuurpercelen nog ingericht moeten worden. In dit geval vraagt u niet na de aankoop inrichtingssubsidie aan via de Subsidieregeling Realisering Natuurnetwerk Brabant. Dat zou immers nog een aanvraagprocedure voor u betekenen en wij willen het u graag zo gemakkelijk mogelijk maken. U verdisconteert het bedrag dat u anders zou aanvragen via de subsidieregeling, in uw bod.

2.7 Visie op bestemming en gebruik gronden

Wat er mogelijk is als bestemming of het gebruik van de gebouwen en de gronden wordt enerzijds bepaald door Groen Ontwikkelfonds Brabants als verkopende partij en anderzijds door verschillende overheden vanuit hun verschillende bevoegdheden.

Allereerst stelt Groen Ontwikkelfonds Brabant als verkopende partij bij deze openbare inschrijfprocedure de randvoorwaarde dat een functie waarbij een vergunning vereist is in het kader van de Wet Natuurbescherming, niet is toegestaan. Verder stelt Groen Ontwikkelfonds Brabant de randvoorwaarde voor verkoop dat er natuur ontwikkeld moet worden op de natuurpercelen.

De gemeente Bladel en gemeente Reusel – de Mierden zijn het bevoegd gezag als het gaat om het bestemmingsplan. Bij deze openbare inschrijfprocedure zijn er verschillen in het verloop van een eventuele bestemmingsplanwijziging voor het perceel met de gebouwen en de natuurpercelen.

Perceel met gebouwen

In het bestemmingsplan van de gemeente Bladel is op dit moment de bestemming van dit perceel 'agrarisch – agrarische bedrijf 1'. U dient er zelf voor te zorgen dat er een bestemmingsplanwijziging komt indien dat nodig is voor uw plan. In het kader van deze openbare inschrijfprocedure vragen wij u om, voorafgaand aan het doen van een inschrijving, bij de gemeente Bladel een globale versie van uw plan in te dienen voor de in paragraaf 2.8 genoemde datum. Gemeente Bladel zal u feedback geven op uw plan. Deze feedback gaat alleen over de beoordeling van de gemeente Bladel in hoeverre het door u gewenste gebruik en de ruimtelijke invulling daarvan, passend is vanuit de gemeentelijke bevoegdheden. Mocht een bestemmingswijziging nodig zijn, dan start u de procedure uiteraard pas na gunning. In de koopovereenkomst staat een bepaling dat het perceel en de gebouwen geleverd worden op het moment dat uw plan past in het bestemmingsplan. Lukt dat onverhoopt niet, dan wordt de verkoopovereenkomst ontbonden.

In de brochure "De Ruttestraat 11, Netersel" leest u meer over de mogelijkheden die de gemeente ziet voor de bestemming van deze locatie. Uw eigen ideeën over een passende invulling zijn uiteraard ook welkom,

Uw globale plan kunt u online indienen via de website van de gemeente Bladel: <https://www.bladel.nl/bestemmingsplan-aanpassen>. Hier staat dat er op dit moment geen principe verzoeken in behandeling worden genomen, maar voor De Ruttestraat 11 hebben we met de gemeente afgesproken dat dat wel kan, tot 22 november 2021.

Natuurpercelen

Bij de natuurpercelen volgen we een andere route. Groen Ontwikkelfonds Brabant gaat direct na de gunning van de grond bij Gedeputeerde Staten van de provincie Brabant het verzoek indienen om de natuurpercelen toe te voegen aan het Natuur Netwerk Brabant. Dit besluit wordt vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening. Daarna is het aan de gemeente om dit over te nemen in het bestemmingsplan. Vervolgens is het afhankelijk van uw natuurplan of de bestemming wordt gewijzigd in "natuur" of "agrarisch met Landschaps- en Natuurwaarden". Realiseert u "puur natuur

(Natuur Netwerk Brabant)” dan wordt de bestemming “natuur”. Realiseert u “ondernemende natuur” (Ondernemend Natuur Netwerk Brabant (ONNB), dan wordt de bestemming “agrarisch met Landschaps- en Natuurwaarden.

Het perceel in de gemeente Reusel – de Mierden heeft in het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Reusel – de Mierden de bestemming ‘natuur’.

In bijlage A vindt u meer informatie over “puur natuur” en “ondernemende natuur”.

Samenvatting

Bestemmingsplan				
nu	uiteindelijke situatie	rol Groen Ontwikkelfonds Brabant	rol Provincie Brabant	rol gemeente
perceel met gebouwen				
agrarisch - agrarisch bedrijf 1	afhankelijk van uw plan	stelt randvoorwaarde voor verkoop: geen gebruik waarvoor vergunning vereist is i.h.v. de Wet Natuurbescherming indien bestemmingsplan niet passend wordt: ontbinding koopovereenkomst		toets uw plan aan regelgeving op het vlak van ruimtelijke ordening en wijzigt eventueel het bestemmingsplan
natuurpercelen: deel in gemeente Bladel - deel dat al NNB is (bos)				
agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden	natuur	stelt randvoorwaarde voor verkoop: in stand houding bos		wijzigt bestemmingsplan naar 'natuur'
natuurpercelen: deel in gemeente Bladel - deel waarvoor u een plan maakt: optie 1: puur natuur				
agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden	natuur	stelt randvoorwaarde voor verkoop: natuurontwikkeling. Dient verzoek in bij GS om toe te voegen aan NNB	besluit over toevoeging aan NNB en neemt besluit op in Interim Omgevingsverordening	wijzigt bestemmingsplan naar 'natuur'
		als perceel niet wordt toegevoegd aan het NNB dan is natuurontwikkeling verplicht via de kwalitatieve verplichting op de grond		
			als perceel niet wordt toegevoegd aan het NNB dan is geen beheersubsidie mogelijk	
natuurpercelen: deel in gemeente Bladel - deel waarvoor u een plan maakt: optie 2: ondernemende natuur				
agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden	agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden	stelt randvoorwaarde voor verkoop: natuurontwikkeling. Dient verzoek in bij GS om toe te voegen aan NNB	besluit over toevoeging aan NNB en neemt besluit op in Interim Omgevingsverordening	
		als perceel niet wordt toegevoegd aan het NNB dan is natuurontwikkeling verplicht via de kwalitatieve verplichting op de grond		
natuurpercelen: deel gemeente Reusel - de Mierden				
agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden	natuur	stelt randvoorwaarde voor verkoop: natuurontwikkeling. Dient verzoek in bij GS om toe te voegen aan NNB	besluit over toevoeging aan NNB en neemt besluit op in Interim Omgevingsverordening	heeft in het voorontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Reusel - de Mierden de bestemming 'natuur' opgenomen
		als perceel niet wordt toegevoegd aan het NNB dan is natuurontwikkeling verplicht via de kwalitatieve verplichting op de grond		

7

2.8 Planning

De planning ziet er als volgt uit:

Activiteiten	Datum
Publicatie openbare inschrijfprocedure “Ruttestraat 11, Netersel”	3 september
Kijkdagen	17 september en 1 oktober tussen 14:00 en 18:00 uur
Uiterste datum stellen van vragen	11 oktober
Nota van Inlichtingen online	29 oktober
Uiterste datum indienen globaal plan bij gemeente Bladel	22 november
Feedback op het globale plan door de gemeente Bladel met betrekking tot het bestemmingsplan	14 januari 2022
Uiterste datum indienen inschrijving	2 maart 2022
Gunningsbesluit Groen Ontwikkelfonds Brabant	5 april 2022

In de periode tussen de uiterste datum voor het indienen van uw inschrijving en het gunningsbesluit, gebeurt het volgende. Eerst zal de Investeringscommissie van Groen Ontwikkelfonds Brabant de plannen inhoudelijk beoordelen en een kwaliteitsscore geven. Het plan met het hoogste aantal punten (voor prijs en kwaliteit; zie hoofdstuk 4.2) zal nog getoetst worden door waterschap De Dommel en de gemeente Bladel voor wat betreft de regelgeving waarvoor zij verantwoordelijk zijn.

Wij informeren u zo goed mogelijk over onze randvoorwaarden en de relevante regelgeving bij deze openbare inschrijving. Toch kan het voorkomen dat er uit de inhoudelijke beoordeling door de Investeringscommissie en uit de toetsing nog aandachtspunten komen. Bijvoorbeeld in uw plan staat een poel die te diep is voor deze plek. In dat geval kan de grond u wel gegund worden, maar onder de voorwaarde dat u de poel graaft conform de eisen van het waterschap. Gunning onder voorwaarden geeft u geen mogelijkheid om uw bod aan te passen. Uw inschrijving intrekken kan wel.

Groen Ontwikkelfonds Brabant kan ook besluiten om niet te gunnen.

Het perceel met de gebouwen is 2 maanden na het gunningsbesluit beschikbaar. Levering vindt plaats als het bestemmingplan de uitvoering van uw plan niet (meer) in de weg staat en in overleg met u als koper. Deze afspraken komen terecht in de koopovereenkomst van perceel BDL01L1134. In deze koopovereenkomst is een kettingbeding opgenomen om te borgen dat het gebruik van de gebouwen conform het projectplan 10 jaar in stand blijft (zie bijlage B).

De aangrenzende natuurpercelen komen pas aan het einde van het jaar 2022 beschikbaar. De koopovereenkomst van de natuurpercelen MDE02K96, BDL01L1135 en BDL01L1133 zit anders in elkaar dan de koopovereenkomst van het perceel met gebouwen. De juridische levering van de gronden vindt plaats op het moment dat deze zijn ingericht conform het goedgekeurde projectplan. Er wordt een kwalitatieve verplichting op de percelen gevestigd om te borgen dat de natuur voor altijd in stand blijft (zie bijlage C).

Groen Ontwikkelfonds Brabant houdt zich het recht voor om deze planning te wijzigen, waarbij redelijke termijnen voor de inschrijvers in acht worden genomen.

2.9 Notaris

Bij deze openbare verkoopprocedure werken wij met DGF Notarissen te Kaatsheuvel. De notariskosten ten behoeve van de koop van de natuurpercelen, zijn voor rekening van de provincie. De notariskosten voor de koop van het perceel met gebouwen zijn voor de koper. Op het moment dat de akte van levering gereed is, sturen wij u een volmacht toe die u een notaris naar keus kunt laten legaliseren. Dit kost €45,00. Deze kosten nemen wij voor onze rekening. De kosten die DGF Notarissen aan u in rekening brengt voor de koop van het perceel met gebouwen is als volgt:

	Prijs (ex BTW)	Prijs (incl. BTW)
Akte van levering	€ 650,-	€ 786,50
Inschrijving kadaster (geen BTW van toepassing)	€ 144,50	€ 144,50
Verplichte inzagen, onderzoeken en kwaliteitsfonds	€ 100,-	€ 121,00
totaal	€ 894,50	€ 1.052,-

De kosten voor inzagen en onderzoeken kunnen wij vooraf niet inschatten. Het bedrag zoals opgenomen in de tabel is een gemiddelde indicatie.

De kadastrale grens van het perceel met gebouwen is een voorlopige kadastrale grens. De kosten die het Kadaster in rekening brengt voor het definitief vaststellen van de kadastrale grens, komen voor rekening van Groen Ontwikkelfonds Brabant. De eventuele afwijking in de definitieve afmeting van dit perceel kan niet verrekend worden met het geboden bedrag.

3 Beschrijving openbare inschrijfprocedure

3.1 Informatiefase

Als geïnteresseerde partij wordt u in de gelegenheid gesteld vragen en/of opmerkingen over deze inschrijfleidraad met bijlagen te maken. De inschrijfleidraad met bijlagen zijn met zorg samengesteld. Inschrijver is verplicht onjuistheden, gebreken of onvolkomenheden die de inschrijver in deze inschrijfleidraad tegenkomt schriftelijk te melden bij de contactpersoon, zoals genoemd in 2.4. Onjuistheden of onvolkomenheden die na het indienen van de inschrijvingen naar voren komen, kunnen niet aan het Groen Ontwikkelfonds Brabant worden tegengeworpen.

Alle vragen aangaande deze inschrijfleidraad en de bijlagen kunt u tot **11 oktober 2021** sturen naar het emailadres grondverkoop@groenontwikkelfondsbrabant.nl. De gestelde vragen zullen geanonimiseerd worden beantwoord in een Nota van Inlichtingen. Deze zal uiterlijk op de in de planning aangegeven datum op de website (www.groenontwikkelfondsbrabant.nl/verkoop) gepubliceerd worden, zodat deze beschikbaar is voor alle geïnteresseerde partijen. Deze Nota van Inlichtingen moet worden beschouwd als een integraal onderdeel van de inschrijvingsdocumenten. Vragen na deze uiterlijke datum worden niet meer beantwoord.

Wij hebben 2 kijkdagen georganiseerd, namelijk op 17 september en 1 oktober tussen 14:00 en 18:00 uur. Tijdens deze kijkdagen kunt u de percelen en gebouwen bezoeken. Er is geen gelegenheid om vragen te stellen tijdens de kijkdagen. Alle vragen kunt u schriftelijk stellen en zullen dan ook schriftelijk beantwoord worden in de Nota van Inlichtingen.

Voor vragen over het Natuurbeleidsplan van de provincie Noord-Brabant, de begrippenlijst zoals deze in bijlage D is te vinden en voor vragen over het opstellen van uw eigen projectplan kunt u zich wenden tot de Werkeenheid Natuurnetwerk Brabant zoals beschreven in artikel 2.5. De werkeenheid kan alleen helpen bij het natuurdeel van uw projectplan.

9

3.2 Inschrijvingsfase

3.2.1 Indiening inschrijving.

De inschrijvingsfase start na de publicatie van de Nota van Inlichtingen. Tussen **14 januari en 2 maart 2022** kunt u via een online formulier uw inschrijving indienen. Dit formulier vindt u op onze website vanaf 14 januari 2022. Uw inschrijving dient digitaal ondertekend te worden door een hiertoe bevoegd persoon (bij een BV, VOF, stichting enz.) of particulier (privépersoon) (met DigiD of E-herkenning). Door het ondertekenen van dit formulier conformeert u zich aan de voorwaarden en werkwijze van deze openbare inschrijfprocedure.

Na 2 maart 2022 is inschrijven niet meer mogelijk. Het risico van te laat indienen is geheel voor risico van de inschrijver.

Uw inschrijving bevat de volgende gegevens:

- a) Uw prijs
- b) Uw plan
- c) Feedback van de gemeente Bladel op uw globale plan.
- d) Eventueel:
 - a. Verklaring combinatie, in het geval twee of meer natuurlijke personen of rechtspersonen willen inschrijven.
 - b. Bijlagen naar keuze

Uw geboden prijs vult u in op het online inschrijfformulier. De overige gegevens kunt u als pdf-documenten uploaden bij de online inschrijving. Inschrijvingen dienen duidelijke en als zodanig herkenbare bestanden/documenten te bevatten conform bovenstaande genoemde onderdelen. Op alle bij de inschrijving bijgesloten documenten en bijlagen moet uw naam of dat van uw initiatief vermeld staan.

De bestanden dienen in pdf-formaat te worden ingediend.

3.2.2 Inschrijven als een combinatie

Het is mogelijk om in te schrijven als een combinatie. Hiertoe dient u de bijlage D Verklaring Combinatie in te vullen. De combinatie wordt in het kader van deze opdracht als één inschrijver gezien en als zodanig benoemd. Eén van de inschrijvers dient op te treden als penvoerder.

Als combinatie bent u hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen welke uit de uiteindelijke overeenkomst volgen.

3.3 Beoordelingsfase

De beoordelingsprocedure bestaat uit een beoordeling van de geboden prijs en een beoordeling van het projectplan. Het projectplan wordt op de volgende aspecten beoordeeld:

1	Bijdrage van het plan met de gebouwen en de natuurpercelen aan de kwaliteit van het omringende landschap.
2	Natuurkwaliteit die op de te verkopen percelen wordt gehaald.
3	Motivatatie, kennis en mogelijkheden van de initiatiefnemer om het project uit te voeren en in stand te houden.

10

De beoordeling vindt plaats door een onafhankelijke investeringscommissie van Groen Ontwikkelfonds Brabant. Deze commissie adviseert de directeur van het Groen Ontwikkelfonds Brabant. De directeur Groen Ontwikkelfonds Brabant beslist uiteindelijk.

3.3.1 Investeringscommissie

De investeringscommissie van deze openbare inschrijfprocedure bestaat uit vijf personen met veel ervaring en met uiteenlopende expertise. Informatie over deze personen kunt u vinden op onze website. Deze commissie beoordeelt de projectplannen en geeft punten voor de 3 aspecten zoals deze hierboven benoemd zijn. De commissie geeft op basis van deze gezamenlijke beoordeling een advies aan de directeur van het Groen Ontwikkelfonds Brabant. Dit advies bestaat niet alleen uit een totaal aantal punten, maar kan ook inhoudelijke onderwerpen bevatten.

3.3.2 Beoordelingsprocedure

De beoordelingsprocedure omvat een aantal fasen.

Stap 1: Constateren dat onvoorwaardelijk aan de gestelde eisen is voldaan

Door het indienen van uw inschrijving verklaart u onvoorwaardelijk akkoord te gaan met alle eisen aan de procedure. Met de ontvangst van uw inschrijving constateert Groen Ontwikkelfonds Brabant

dat u onvoorwaardelijk akkoord gaat met alle gestelde eisen zoals opgenomen in deze Inschrijfleidraad.

Stap 2: Beoordeling minimeisen inschrijver

In stap 2 wordt bekeken of de inschrijver voldoet aan de in hoofdstuk 5 genoemde minimeisen.

Stap 3: Beoordeling van het projectplan (kwaliteitsscore)

Vervolgens wordt van de inschrijvers die voldoen aan de eisen van stap 1 en 2, het projectplan beoordeeld.

Bij de beoordeling van de kwaliteit van het projectplan kunt u maximaal 60 punten halen. Uw projectplan wordt op de onderstaande 3 onderwerpen beoordeeld. Voor elk onderwerp kunt u 20 punten halen.

Beoordeling projectplan De Ruttestraat 11	
20 punten	Bijdrage van het plan met de gebouwen en de natuurpercelen aan de kwaliteit van het omringende landschap.
20 punten	De natuurkwaliteit die op de natuurpercelen wordt gehaald.
20 punten	Motivatie, kennis en mogelijkheden van de initiatiefnemer om het project uit te voeren en in stand te houden.

Een minimum van 10 punten per onderwerp is vereist. Scoort een plan op een van deze drie onderwerpen minder dan 10 punten, dan valt dit projectplan af.

Stap 4: Beoordeling van de geboden prijs

Bij de beoordeling van de prijs wordt de inschrijfprijs omgezet naar punten. Voor de inschrijfprijs kunt u maximaal 40 punten halen. De beoordeling vindt plaats door het toekennen van punten aan de hoogte van de bieding ten opzichte van de andere biedingen volgens onderstaande formule:

Aantal punten hoogste inschrijver perceel of per cluster van percelen = 40 punten

Aantal punten andere inschrijvers = $40 - \frac{(\text{prijs hoogste inschrijver} - \text{prijs inschrijver}) \times 40}{\text{prijs hoogste inschrijver}}$

Stap 5: Eindbeoordeling

De beoordelingscriteria worden in punten gescoord volgens de volgende systematiek:

Beoordeling = totale kwaliteitsscore (max. 60p.) + inschrijfprijs (max. 40p.).

De hoogste inschrijver kan maximaal 100 punten behalen.

De beoordelingsberekening in een tabel uitgeschreven ziet er als volgt uit.

Gunningscriterium	Punten	Maximaal te halen punten
Totale kwaliteitsscore		maximaal 60 punten
Inschrijfprijs		maximaal 40 punten
		+
Eindbeoordeling		maximaal 100 punten

In totaal zijn er met het projectplan en de prijs maximaal 100 punten te behalen. De initiatiefnemer met het hoogste aantal punten is de winnende inschrijving. Bij gelijke beoordeling van nummer 1 en 2 is de totale kwaliteitsscore doorslaggevend. Als die ook gelijk is, dan wordt tussen deze inschrijvers geloot.

Stap 6: Toets waterschap

De inschrijving met de meeste punten sturen wij naar Waterschap de Dommel om te toetsen aan de relevante regelgeving met betrekking tot water. Het kan zijn dat er inhoudelijke punten worden benoemd door het waterschap, welke randvoorwaardelijk zijn voor gunning. Bijvoorbeeld in uw plan is de poel dieper dan is toegestaan op deze plek. Of in uw plan is geen diepte aangegeven. In dat geval gunnen wij onder de voorwaarde dat u de poel graaft conform de vereisten van het Waterschap.

Stap 7: Bekendmaking resultaat van de beoordeling

Na het bekend worden van het advies van Investeringscommissie en het advies van het waterschap wordt er gegund door de directeur van Groen Ontwikkelfonds Brabant. Wij nemen persoonlijk contact op met de inschrijver die de gebouwen en de grond aan De Ruttestraat gegund krijgt. Alle initiatiefnemers krijgen een brief waarin staat aan wie de grond gegund is en met een onderbouwing van de score van de eigen inschrijving. De naam van degene die de grond gegund krijgt wordt gepubliceerd op de website van Groen Ontwikkelfonds Brabant met een korte beschrijving van het initiatief.

4 Eisen van de inschrijfprocedure

Door het indienen van uw inschrijving verklaart u onvoorwaardelijk akkoord te gaan met alle eisen aan deze openbare inschrijfprocedure.

- Eis 1** Deze procedure leidt niet tot een opdracht en kan ook niet als zodanig worden uitgelegd.
- Eis 2** Aan uw inschrijving zijn voor Groen Ontwikkelfonds Brabant geen kosten verbonden, ongeacht of eventuele onderhandelingen leiden tot het sluiten van een overeenkomst. In de precontractuele fase draagt u uw eigen kosten. Zolang er geen overeenstemming is bereikt en een schriftelijke, door beide partijen ondertekende overeenkomst tot stand is gekomen, is er geen sprake van enige gebondenheid van Groen Ontwikkelfonds Brabant en is er geen enkele verplichting tot vergoeding van welke schade of kosten dan ook.
- Eis 3** Groen Ontwikkelfonds Brabant behoudt zich het recht voor om deze procedure geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen of niet te gunnen. U heeft ook in een dergelijke situatie geen recht op vergoeding van enigerlei kosten gemaakt in het kader van deze procedure. Ook eventuele schaden zijn voor uw eigen risico.
- Eis 4** Uw inschrijving is ingericht volgens de in hoofdstuk 3 gestelde voorwaarden.
- Eis 5** Uw inschrijving is ondertekend door een daartoe bevoegd persoon. Indien blijkt dat de inschrijving is gedaan door een persoon die daartoe, op het moment dat de inschrijving werd gedaan, niet bevoegd was, wordt de inschrijving geacht niet te zijn gedaan.
- Eis 6** De inschrijving en alle verdere communicatie, met inbegrip van de communicatie die gedurende de looptijd van de overeenkomst vereist is, geschiedt in de Nederlandse taal.
- Eis 7** U bent verantwoordelijk dat u met alle informatie welke in het kader van dit project beschikbaar komt, met de nodige zorgvuldigheid omgaat. Inclusief de voor het onderhavige project door u in te schakelen partners, onderaannemers en/ of hulppersonen.
- Eis 8** Uw inschrijving heeft een gestanddoeningstermijn van minimaal 90 dagen na de datum waarop de inschrijvingen uiterlijk ingediend dienen te zijn.
- Eis 9** Alle door u overgelegde gegevens zijn naar waarheid ingevuld en kunnen door u gestand worden gedaan. Groen Ontwikkelfonds Brabant behoudt zich het recht op schadevergoeding voor in geval van onjuiste en/of onvolledige informatie en/of het niet kunnen nakomen van hetgeen door een inschrijver is aangeboden.
- Eis 10** Het is de Inschrijver, leden van het Investeringscommissie of anderen van Groen Ontwikkelfonds Brabant, niet toegestaan in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk samenhangen met de inschrijvingen of de procedure als zodanig, vóór dat het resultaat van de procedure bekend is gemaakt. Groen Ontwikkelfonds Brabant gaat vertrouwelijk om met ingediende bescheiden. Een inschrijver kan geen aanspraak op enig auteursrecht doen gelden ten aanzien van de door hem ingediende stukken.
- Eis 11** Groen Ontwikkelfonds Brabant publiceert na afronding van deze procedure de resultaten. Het initiatief dat de hoogste score heeft en het vastgoed gegund krijgt, wordt hierbij ook kort inhoudelijk beschreven. De publicatie houdt in: dat er bekend gemaakt wordt wie de hoogste inschrijver is. Groen Ontwikkelfonds Brabant publiceert, met uitzondering van de winnaar, alleen geanonimiseerde gegevens.
- Eis 12** Het is niet mogelijk om in te schrijven op een gedeelte van het aanbod in deze openbare inschrijfprocedure.
- Eis 13** U realiseert zich, dat de provincie Noord-Brabant niet alleen als (enig) aandeelhouder van Groen Ontwikkelfonds Brabant maar ook als overheid optreedt. De provincie Noord-Brabant behoudt bij nakoming van het in de overeenkomst bepaalde haar bevoegdheden tot publiekrechtelijke rechtshandelingen.
- Eis 14** U bent akkoord dat de inrichting en realisatie van uw plan op de percelen voor uw rekening en risico plaatsvindt. Daarbij bent u bereid een redelijke termijn af te spreken

waarbinnen uw plan uitgevoerd dient te zijn. Als de percelen niet voor deze termijn zijn ingericht, wordt de koopovereenkomst voor de natuurpercelen ontbonden.

Eis 15 U bent akkoord met de koopovereenkomsten die bij deze openbare inschrijfprocedure horen (bijlage B en bijlage C),

Eis 16 Bij deze inschrijfprocedure stelt Groen Ontwikkelfonds Brabant de volgende eisen:

- a. Voor uw plan is geen vergunning nodig in het kader van de Wet Natuurbescherming.
- b. U ontwikkelt natuur op de natuurpercelen en houdt deze in stand. Ook het onlangs aangeplante bos houdt u in stand. Deze instandhouding wordt geborgd in een kwalitatieve verplichting die oneindig is. Op de natuurpercelen zijn geen bouwwerken toegestaan.
- c. De functie van de gebouwen zoals die blijkt uit uw projectplan, blijft voor minimaal 10 jaar in stand. Dit wordt geborgd in een kettingbeding voor 10 jaar.



5 Eisen aan inschrijver

5.1 Algemeen

De inschrijver dient alle gevraagde informatie in het inschrijfformulier en documenten zoals benoemd in 3.2.1 bij de inschrijving te hebben ingediend.

5.2 Uitsluitingsgronden

Met het doen van uw inschrijving verklaart u dat u, uw onderneming en/of een bestuurder ervan in de vier jaar voorafgaand aan het tijdstip van het indienen van uw inschrijving niet bij een onherroepelijke uitspraak is veroordeeld wegens:

- a. deelneming aan een criminele organisatie
- b. fraude
- c. omkoping witwassen

en/ of dat u of uw onderneming niet verkeert in een staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden niet zijn gestaakt, jegens hem geen surseances van betaling of een faillissement-akkoord geldt en zijn onderneming niet verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voortkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving.

5.3 Wet Bibob

Om te voorkomen dat de overheid door deze inschrijfprocedure onbedoeld criminele activiteiten faciliteert, past provincie Noord-Brabant de Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) toe. De Wet Bibob geeft de provincie de mogelijkheid om onderzoek te doen naar de achtergrond van personen, bedrijven en organisaties waarmee de provincie de vastgoedtransactie aangaat. In dit kader kan het Landelijk Bureau Bibob (LBB), onderdeel van het ministerie van Justitie en Veiligheid, worden verzocht om advies te geven voordat de verkoopovereenkomst wordt aangeboden. Het advies dat het LBB zal uitbrengen kan aanleiding zijn om het gunningsbesluit in te trekken.

6 Projectplan

De vorm van het projectplan is vrij. De investeringscommissie zal elk plan beoordelen op 3 inhoudelijke aspecten. Om er voor te zorgen dat duidelijk is wat bedoeld wordt met deze 3 aspecten, volgt hieronder een nadere uitwerking die u kunt gebruiken bij het opstellen van uw projectplan.

Het plan mag maximaal 15 pagina's (kantjes A4) bevatten. Bij het plan zitten daarnaast maximaal 10 pagina's (kantjes A4) bijlagen. Het lettertype is minimaal punt 11. Verwijst u in het plan naar een webpagina, dan zal deze niet meegenomen worden in de beoordeling van uw projectplan.

1. Bijdrage van het plan met de gebouwen en de grond aan de kwaliteit van het omringende landschap.

- Beschrijving van de huidige landschappelijke en landschaps-ecologische kwaliteiten.
- Beschrijving van uw plan met de gebouwen.
- Onderbouwing van de toegevoegde waarde van de functie van de gebouwen en de in te richten natuurpercelen aan het omringende landschap.
- Een tekening of kaart van de ingerichte situatie waarmee de relatie van uw project met het landschap wordt gevisualiseerd.
- Denk daarbij ook aan:
 - Ondersteuning specifieke planten- en/of diersoorten in de gebouwen.
 - Zichtlijnen vanaf de omgeving op de Ruttestraat en de directe omgeving.
 - Eventuele cultuurhistorische waarden.

2. Natuurkwaliteit die op de te verkopen percelen wordt gehaald.

- U beschrijft duidelijk welke natuurdoelen u wil bereiken. Een foto of tekening van het beeld dat u nastreeft, kan daarbij helpen.
- U onderbouwt waarom u denkt dat deze natuurdoelen passend zijn op deze locatie (context landschap, bodem, hydrologie).
- U beschrijft of u specifieke soorten wil ondersteunen en hoe u dat dan doet en waarom.
- Uw plan bevat een concrete beschrijving van de uit te voeren werkzaamheden en een onderbouwing waarom deze bijdragen aan uw natuurdoelen.
- In het plan staat duidelijk beschreven hoe het toekomstig beheer van de natuur gaat plaatsvinden en hoe u er voor zorgt dat de natuur zich verder kan ontwikkelen.
- Indien u bemesting wil toepassen, beschrijft u specifiek de huidige voedselrijkdom van het perceel, hoe bemesting bij draagt een uw (natuur) doel en bent u concreet over de herkomst, het type en de hoeveelheid bemesting.
- Indien u beweiding wil toepassen, beschrijft u specifiek met welk soort vee u wil beweiden, de periode en intensiteit van beweiding en beschrijft u hoe deze beweiding bijdraagt aan uw (natuur) doel.
- Indien u grondbewerking wil toepassen, beschrijft u hoe dit bijdraagt aan uw (natuur) doel en welke methode, diepte en timing van grondbewerking u wil toepassen.

3. Motivatie, kennis en mogelijkheden van de initiatiefnemer om het project uit te voeren en in stand te houden.

- Een beschrijving van u of uw organisatie of initiatief.
- Motivatie voor deze aankoop.
- Welke kennis of achtergrond heeft u met betrekking tot natuurbeheer? Of geef aan hoe u deze wilt verkrijgen.
- U beschrijft hoe u het beheer en daarmee het duurzaam voortbestaan van uw project gaat bekostigen.
- Een risico-analyse waarin u aan de belangrijkste risico's benoemd en aangeeft wat u gaat doen om deze risico's te beperken.

7 Bijlage:

- A. Informatiebrochure De Ruttestraat 11
- B. Koopovereenkomst perceel met gebouwen
- C: Koopovereenkomst natuurpercelen
- D. Verklaring Combinatie
- E. Begrippenlijst