

Nota van Inlichtingen

Openbare verkoopprocedure

Natuurgrond en gebouwen De Ruttestraat 11 Netersel



Deze Nota van Inlichtingen is een integraal onderdeel van de openbare verkoopprocedure van Natuurgrond en gebouwen De Ruttestraat 11 Netersel.

Inhoudsopgave

1	Wijziging van de koopovereenkomst	3
2	Antwoorden op de gestelde vragen	4
2.1	Inschrijfprocedure	4
2.2	Natuurpercelen	5
2.3	Gebouwen en erf	7
2.4	Bestemmingsplan	10
2.5	Gunning	13
2.6	Omgeving	14
3	Bijlagen	16

1 Wijziging van de koopovereenkomst

We hebben besloten om te werken met 1 koopovereenkomst waarin de koop van zowel de natuurpercelen als het perceel met gebouwen is opgenomen. De koopovereenkomsten zijn samengevoegd tot 1 overeenkomst, die u vindt in de bijlage. De uitgestelde aktepassering na inrichting van de natuurpercelen is hiermee vervallen. Wel benoemen we in het kettingbeding in de overeenkomst dat het project voor 31-12-2027 gerealiseerd dient te zijn.

Wij hebben hiertoe besloten naar aanleiding van de gestelde vragen over de koppeling tussen de 2 oorspronkelijke koopovereenkomsten. Wij verkopen de natuurpercelen en de gebouwen als 1 geheel en met 1 overeenkomst borgen we beter dat de verkoop ook daadwerkelijk als 1 geheel plaatsvindt.

2 Antwoorden op de gestelde vragen

Hieronder vindt u een opsomming van alle vragen die zijn gesteld. Voor de leesbaarheid hebben we de vragen gerubriceerd. 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.

2.1 Inschrijfprocedure

- a) Kan een gemachtigde de inschrijving indienen, of dient deze door de koper te worden ingediend?
Antwoord:
Ja, een gemachtigde kan de inschrijving indienen. Als u het inschrijfformulier invult via onze website, dan kiest u voor de optie “u doet deze inschrijving voor een ander” en dan verschijnen de relevante invulvelden. De gemachtigde voegt dan wel een document toe waaruit blijkt dat hij/zij gemachtigd is. Dit document kunt u uploaden als bijlage bij het inschrijfformulier.
- b) Hoe wordt de kwaliteit van de plannen meetbaar beoordeeld? Op basis van welke criteria worden de punten toegekend?
Antwoord:
De plannen worden beoordeeld door de leden van de Investeringscommissie van Groen Ontwikkelfonds Brabant. Zij kennen gezamenlijk punten toe aan 3 inhoudelijke aspecten zoals beschreven in hoofdstuk 3.3.2. van de Inschrijfleidraad. De leden lopen daarbij de onderwerpen na die beschreven zijn in hoofdstuk 6. Dit is een kwalitatieve beoordeling van de commissie als geheel, die op grond van de kennis en ervaring van de individuele leden van Investeringscommissie wordt uitgedrukt in punten. Iedere inschrijver waarvan de plannen beoordeeld worden, omdat ze aan de vereisten voldoen, ontvangt een brief over het totaal aantal behaalde punten en een inhoudelijke onderbouwing waarom dit aantal punten behaald is.
- c) Uitmeting: wanneer is de splitsing van de grond, en de uitmeting van de kadastrale grenzen definitief?
Antwoord:
Als de akte van levering door de notaris wordt opgemaakt, krijgt het Kadaster de opdracht de grenzen definitief aan te wijzen op basis van de Voorlopige Kadastrale Grenzen die al in het Kadaster zijn opgenomen. De planning van deze definitieve aanwijzing en de uitmeting in het veld ligt dan bij het Kadaster en dat kan dan nog enkele maanden duren. Mocht de uiteindelijke oppervlakte van de percelen afwijken van de oppervlakte zoals deze is benoemd in de Inschrijfleidraad, dan is geen verrekening mogelijk van het verschil. Deze bepaling en de ligging van de Voorlopige Kadastrale Grenzen kunt u vinden in de koopovereenkomst.
- d) Mogen we bij de provincie/waterschappen informatie inwinnen of bepaalde activiteiten voldoen aan wetten/regelgeving/eisen? (dus niet met betrekking tot de procedure, maar voor algemene informatie)
Antwoord:
Groen Ontwikkelfonds Brabant heeft met de waterschappen afgesproken dat wij bij openbare verkopen van natuurgrond goede informatie verstrekken over regelgeving zodat initiatiefnemers zo veel mogelijk al een beeld hebben wat bv eisen zijn op het vlak van water (zie informatiebrochure). Het waterschap toetst vervolgens alleen het plan dat in onze beoordeling de meeste punten heeft gehaald. Deze werkwijze is zo afgesproken met de waterschappen vanwege beperkte capaciteit voor advisering van meerdere initiatiefnemers. De werkeenheden Natuurnetwerk Brabant is ook goed op de hoogte van regelgeving. U kunt ook daar in eerste instantie terecht voor algemene informatie (contactpersoon is Veerle Fijnaut: VFijnaut@brabant.nl).

Wat betreft informatie inwinnen bij de gemeente Bladel, hebben we de volgende mogelijkheden: er zijn al veel vragen gesteld waarop u verderop in deze Nota van Inlichtingen antwoorden zult vinden. Verder kunt u via het indienen van uw globale plan ook vragen stellen

aan de Gemeente Bladel. Deze werkwijze is zo afgesproken om zo op een efficiënte manier de initiatiefnemers te ondersteunen.

Provincie: Heeft u vragen over de Wet Natuurbescherming dan kunt u hier informatie vinden: <https://www.brabant.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/natuurbeleid-wet-en-regelgeving/wet-natuurbescherming>. Via deze pagina kunt u ook vinden hoe u vragen kunt stellen.

2.2 Natuurpercelen

- a) Inschrijver is vrij om te kiezen of 'ondernemende natuur' of 'natuur' wordt ontwikkeld. Wat zijn de kaders voor beide typen?

Antwoord:

Ontwikkelt u 'natuur', dan ontwikkelt u een natuurtype zoals dat gedefinieerd is in de Index Natuur en Landschap <https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/index-natuur-en-landschap>. Meer informatie over 'ondernemende natuur' vindt u hier: <https://www.groenontwikkelingsfondsbrabant.nl/homepage/wat-kunnen-wij-voor-u-betekenen/ondernemend-natuur netwerk>. Wilt u van gedachten wisselen of uw idee puur natuur is of ondernemende natuur en hoe u deze natuur duurzaam in stand kunt houden, dan kunt u contact opnemen met de werkeenheden Natuurnetwerk Brabant (contactpersoon is Veerle Fijnaut: VFijnaut@brabant.nl).

- b) Moet op perceel MDE02K96 natuur komen of is ook hier ondernemende natuur mogelijk?

Antwoord:

Op dit perceel is wat ons betreft ook ondernemende natuur mogelijk. De gemeente Reusel - de Mierden heeft in het voorontwerp van het bestemmingsplan buitengebied opgenomen dat de beoogde bestemming natuur is. U kunt op www.ruimtelijkeplannen.nl lezen wat daarin is toegestaan. Wij adviseren u om de aard van de ondernemende natuur die u wil realiseren goed te beschrijven in uw globale plan en dan krijgt u daar feedback op van de gemeente Bladel via de procedure zoals die is beschreven in de Inschrijfleidraad. Gemeente Bladel stemt af met de gemeente Reusel – de Mierden, indien nodig.

- c) Hoe waarborgt het GOB dat de woning, stal en erfperceel als gevolg van het opzetten van de waterstand geen schade ondervinden?

Antwoord:

Dat kan GOB niet waarborgen. Waterschap de Dommel geeft aan dat de verwachting is dat er geen schade optreedt als gevolg van de stijgende grondwaterspiegel als het gaat om de woning en de stal. Na uitvoering van de inrichtingsmaatregelen van Natte Natuurparel de Utrecht vindt monitoring door het waterschap plaats van de grondwaterpeilen in de omgeving gedurende een periode van 5 jaar. Mocht blijken dat de genomen maatregelen om percelen buiten de Natte Natuurparel te beschermen of te compenseren, niet afdoende zijn, dan wordt in onderling overleg tussen grondeigenaren en Waterschap de Dommel bekeken welke aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Dit geldt niet voor de natuurpercelen. Als deze natter worden, dat dient u dat te dulden en dat wordt ook vastgelegd in de kwalitatieve verplichting op de natuurpercelen.

- d) Wat betreft perceel BDL01L1015: wordt dit perceel ook verkocht en wie is de huidige eigenaar en wie is de beoogde eigenaar?

Antwoord:

Dit perceel is in eigendom van de Provincie Brabant. Na inrichting zal via een gebiedsproces of openbare inschrijfprocedure een partij gezocht worden die de natuur op dit perceel duurzaam in stand houdt.

- e) In het perceel is blijkens de informatiebrochure nog drainage aanwezig. U geeft aan dat de drainage zal worden verwijderd als onderdeel van de inrichting in het kader van de Waterwet voordat de gronden worden geleverd. In de veel gevallen wordt drainage bij dergelijke

natuurinrichtingen ontkoppeld/onklaar gemaakt. Kunt u uitsluitend geven dat de drainage daadwerkelijk uit de grond wordt verwijderd?

Antwoord:

Wij hebben dit gecheckt bij het Waterschap en u heeft gelijk, de drainage wordt ontkoppeld, maar de buizen worden niet uit de grond verwijderd. Excuus voor deze fout in de informatiebrochure.

- f) Is het mogelijk om lokaal water te winnen? Is grondwateronttrekking mogelijk voor beregening of druppelbevloeiing van tuinbouwgewassen? Het maken van een beregeningsput voor zover deze nog niet aanwezig is? Zit hier een maximale afgifte hoeveelheid m³ per uur aan?

Antwoord:

De Ruttestraat 11 ligt in 'Beschermd gebied' wat betreft waterhuishouding. Het is hier niet toegestaan om grondwater te onttrekken.

- g) Mag er kleinschalig gerecreëerd worden op de natuurpercelen?

Antwoord:

Of extensieve recreatie samengaat met natuurontwikkeling is afhankelijk van de beoogde natuurdoelen en de soort en intensiteit van de recreatie. In uw plan geeft u aan welke natuurdoelen u wilt bereiken en hoe recreatie hier in past. De Investeringscommissie zal vervolgens de kwaliteit van uw plan beoordelen. U dient ook een beschrijving van de extensieve recreatie op te nemen in het globale plan dat u voorlegt aan gemeente Bladel in verband met haar bevoegdheid met betrekking tot ruimtelijke beleid (bijvoorbeeld in verband met verkeer aanzuigende werking).

- h) Mag er kleinschalig (klein)vee op de natuurpercelen gehouden worden?

Antwoord:

Of het kleinschalig houden van vee samengaat met natuurontwikkeling is afhankelijk van de beoogde natuurdoelen en de soort en hoeveelheid vee. In uw plan geeft u aan welke natuurdoelen u wilt bereiken en hoe vee hier in past. De Investeringscommissie zal vervolgens de kwaliteit van uw plan beoordelen.

- i) Er wordt gesteld dat je op de natuurpercelen (L1133, L1135 en K96) geen bouwwerken mag plaatsen maar wat valt hier allemaal onder? Is een verplaatsbaar bouwwerk of op wielen wel toegestaan?

Antwoord:

Of verplaatsbare bouwwerken op wielen samengaan met natuurontwikkeling is afhankelijk van de beoogde natuurdoelen, de aard van het verplaatsbare bouwwerk en wat u gaat doen met het verplaatsbare bouwwerk. In uw plan geeft u aan welke natuurdoelen u wilt bereiken en hoe het verplaatsbare bouwwerk hier in past. De Investeringscommissie zal vervolgens de kwaliteit van uw plan beoordelen. U dient een beschrijving van de verplaatsbare bouwwerken ook op te nemen in het globale plan dat u voorlegt aan gemeente Bladel in verband met haar bevoegdheid met betrekking tot ruimtelijke beleid.

- j) Welke rechten en verplichtingen geeft de jachthuurovereenkomst? En vervalt deze automatisch op 31-08-2025 of dient deze schriftelijk te worden opgezegd voor een bepaalde datum? Kan deze eenzijdig door de toekomstige eigenaar van de percelen worden opgezegd?

Antwoord:

De jachthuurovereenkomst geeft de verplichting om jacht ten behoeve van schadebestrijding toe te staan tot en met 31-8-2025. De koper heeft het recht de benuttingsjacht op een of meer van de 5 wildsoorten (zoals bedoeld in art. 3.20 Wet Natuurbescherming) per direct te verbieden. Als de koper de jachthuurovereenkomst wil opzeggen, dan kan dat per 1-9-2025. U neemt als koper sowieso de jachthuurovereenkomst over en wij raden u aan de manier van opzeggen met de WBE te bespreken op het moment dat u eigenaar bent.

- k) Klopt het dat de sloot aan de voorzijde/straatzijde van het perceel een waterloop met A-status betreft en het beheer bij het waterschap de Dommel ligt?

Antwoord:

De sloot aan de voorzijde / straatzijde heeft de status van B-watgang en is in eigendom van respectievelijk de gemeente Bladel en de gemeente Reusel – de Mierden. De gemeenten voeren het onderhoud uit.

- l) Hoe is de verdeling van de nieuwe aanplant van hogere en lagere bomen op kavel L1133 (onderdeel van Plan Ruttestraat) en kavel BDL01L1015 (ligt achter plan Ruttestraat)?
Antwoord:
Op kavel L1133 komt natuurtype N15.02 Dennen- eiken- beukenbos, dus reken op hogere bomen in de toekomst. Op kavel BDL01L1015 worden geen bomen aangeplant, maar kunnen er her en der wel spontaan bomen gaan groeien.
- m) Een deel van het perceel BDL01 L1133 wordt ingericht als bos. In hoeverre zou dit bosoppervlak, verplaatst en ingepast kunnen worden in delen van de andere percelen? Of ligt deze plaatsbepaling vast? In hoeverre is er invloed op de soortensamenstelling van dit bos?
Antwoord:
Aangezien de aanplant van dit stuk bos al vergund en aanbesteed is, zijn er geen wijzigingen mogelijk.
- n) Hoe groot wordt het bosgedeelte op het perceel BDL01 L1133?
Antwoord:
Dat wordt ongeveer 1,3 hectare.
- o) Wat zijn de lengte en breedte van de percelen of is er de gelegenheid om dat zelf op te meten?
Antwoord:
In de koopovereenkomst in de bijlage zitten kadastrale kaarten met een schaal aanduiding. Op grond daarvan kunt u de lengte en breedte bepalen van de percelen.
- p) Wat is de historie van de percelen?
Antwoord:
In de bijlage "archeologisch bureauonderzoek" vindt u uitgebreide informatie over de historie van de streek. Als u meer wil weten van het landbouwkundig gebruik van de afgelopen jaren, dan is www.boerenbunder.nl een handige website. Om verder terug te kijken in de tijd is een abonnement nodig.
- q) Binnen de doelstelling 'toename van biodiversiteit en soorten', valt daarbij ook die van het bodemleven onder?
Antwoord:
Jazeker!

2.3 Gebouwen en erf

- a) Is er een inmetingsrapport van de opstallen?
Antwoord:
Nee, er is geen inmeting gedaan volgens NEN-2580. Alle beschikbare tekeningen kunt u vinden als bijlage bij deze Nota van Inlichtingen.
- b) Zijn er bouwtekeningen van de opstallen?
Antwoord:
Ja, de bouwtekeningen zijn opgevraagd bij de gemeente en beschikbaar via een link in de bijlage bij deze Nota van Inlichtingen.
- c) Is er een asbestinventarisatierapport van het huis en de stal? Zo ja, kunnen wij hierover beschikking krijgen?
Antwoord:
Ja, er is een asbestinventarisatierapport. Deze vindt u als bijlage bij de Nota van Inlichtingen.
- d) Op het erf bevindt zich een tank. Waarvoor dient deze en is deze nog in werking? Zo niet, wie verwijdert de tank dan?
Antwoord:

Ja, dit betreft een propaangastank, en is in gebruik voor verwarming van de woning; de woonkamer en de keuken middels vloerverwarming, de overige vertrekken middels radiatoren. Deze tank is bij de koop inbegrepen.

- e) We gaan er vanuit dat het huis aangesloten op gemeentelijke riolering. Op welk type riolering is de woning aangesloten?

Antwoord:

De woning is aangesloten op de riolering, Dit is gebeurd na afronding van de sloop van de stallen (zat voorheen op de mestkelder). In de KLIC-melding staat aangegeven hoe het leidingwerk loopt. Deze loopt met vrij verval naar de De Ruttestraat alwaar een LG drukriool ligt. De riolaansluiting is gemaakt van pvc (geen gres).

- f) Beschikt de stal ook over een aansluiting op de reguliere gemeentelijke riolering? Zo ja, leent deze zich voor een aansluiting van een nieuwe toiletgroep?

Antwoord:

De stal is niet aangesloten op riolering. Om wel op het riool aan te sluiten zijn er twee mogelijkheden: op eigen erf aansluiten op de huisaansluiting of een eigen aansluiting maken op het gemeentelijk riool (in overleg met de gemeente).

- g) Zijn groepenkast en de elektriciteitsleidingen in de stal deugdelijk en nog functioneel? Van welk materiaal zijn de leidingbuizen vervaardigd?

Antwoord:

De groepenkast zit in de woning, leidingwerk naar de stal is niet door ons gebruikt of getest, maar is aanwezig. De leidingbuizen bestaan uit elektradraad en pvc.

- h) Zijn de aansluitingen voor riool, water, telefoon c.q. glasvezel voldoende groot om daar ca. een viertal appartementen of huisjes extra op aan te sluiten?

Antwoord:

Aansluitingen voor water en riool zijn voldoende voor meerdere woningen na enkele aanpassingen en leggen van leidingwerk. Gegevens t.a.v. telefoon en kabel ontbreken, er ligt wel een KPN datatransportleiding in de De Ruttestraat. Deze is makkelijk op te pakken.

- i) Is de stal aangesloten op het drinkwaternet? Zo ja, is er een aparte meter en zijn de leidingen deugdelijk, en van welk materiaal zijn de leidingen vervaardigd?

Antwoord:

De waterleiding komt van de woning en is al geruime tijd niet meer gebruikt. Het materiaal en de kwaliteit van de leiding is niet bekend, er is geen aparte meter.

- j) Beschikt de stal over een eigen bron? Zo ja, is deze nog functioneel?

Antwoord:

Nee, er is geen eigen waterbron in de stal.

- k) Beschikken de woning en de stal over een aansluiting op het gasleidingnetwerk? Of dient de tank hiervoor, die vooraan de straat geplaatst is?

Antwoord:

Nee er is geen gasaansluiting, deze ligt ook niet in de De Ruttestraat. Zie verder antwoord d.

- l) Zijn er nog andere mestputten op het erf, behoudens de kelders onder de stal?

Antwoord:

Nee, er zijn geen andere mestputten op het erf.

- m) Op het erf heeft een mestsilo gestaan. Zijn er in de grond nog leidingen aanwezig van de (voormalige) opstallen en de huidige ligboxenstal naar de voormalige mestsilo? Is er in zijn algemeenheid informatie beschikbaar waar de leidingen liggen (elektra, water, rioleringen)?

Antwoord:

Voor informatie over leidingen verwijzen we naar de KLIC-melding in de bijlage. Er zijn verder geen leidingen aanwezig op de locatie anders dan het leidingwerk naar de woning en van de woning naar de stal.

- n) Op het erf hebben diverse opstallen gestaan die inmiddels zijn gesloopt. Zijn alle funderingen en mestkelders van de gesloopte gebouwen verwijderd? En zo ja, tot hoe diep?
Antwoord:
Alle funderingen en kelders zijn volledig verwijderd.
- o) Zijn de mestkelders/putten leeg en schoon? Zijn sommige mestkelders lek? Of is er een andere verklaring waarom in een mestkelder water staat en de andere niet?
Antwoord:
De mestkelders zijn zuigleeg opgeleverd, dat betekent concreet dat er nog een kleine laag is achtergebleven met mestkoek. De mestkelders zijn zo ver bekend niet lek.
- p) Is er een milieukundig bodemonderzoeksrapport beschikbaar?
Antwoord:
In 2018 is bodemonderzoek verricht en de rapportage hiervan vindt u in de bijlage.
- q) Indien sprake is van bodemverontreiniging; is er een saneringsrapport ten aanzien van eventuele (rest)verontreiniging op het erf beschikbaar?
Antwoord:
Er was sprake van een zogenaamde drupzone met asbest. Deze is gesaneerd. De gedane melding hiervan is bijgevoegd.
- r) Wordt sanering van asbest door Groen Ontwikkelfonds Brabant uitgevoerd en bekostigd, ongeacht of er gekozen wordt voor sloop van de stal of bij vernieuwing van het dak?
Antwoord:
Dat klopt. De kosten voor de asbestsanering m.b.t. de stal komen voor rekening van Groen Ontwikkelfonds Brabant. Er kunnen afspraken gemaakt worden over de te kiezen deugdelijke partij voor sanering en aanleg van een eventueel nieuw dak.
- s) Ook het dakbeschot van de woning is asbestverdacht. Worden deze platen ook verwijderd op kosten van GOB?
Antwoord:
Nee, deze platen worden niet verwijderd door Groen Ontwikkelfonds Brabant. Wij verwijderen het asbest in de stal omdat dit een risico vormt voor milieu en gezondheid. Dit is namelijk asbest dat in direct contact staat met de buitenlucht of de binnenkant van de stal en door verwerking kunnen vezels gemakkelijk loslaten. Het (eventuele) asbest in de woning zit ingepakt tussen andere materialen en daar is dit risico een stuk minder.
- t) Geldt bovenstaande ook voor sanering van asbestverdacht materiaal in de binnenkant van de stal?
Antwoord:
Alle in de stal aanwezige asbest wordt op kosten van het Groen Ontwikkelfonds Brabant verwijderd.
- u) Kunnen wij een kopie van de ontheffing ontvangen aangaande sloop van de stal in verband met aanwezigheid van uilen?
Antwoord:
Ja, die vindt u in de bijlage.
- v) Zijn er beperkingen met betrekking tot sloop en/of verbouw van de stal en/of woning?
Antwoord:
Voor de sloop of verbouwing van woning en stal gelden de normale regels van de gemeente; er zijn geen specifieke andere beperkingen.
- w) Is het mogelijk om zwart water te zuiveren middels helofytenfilter en lokaal te infiltreren?
Antwoord:
Het infiltreren van gezuiverd zwart water is niet toegestaan in het achterliggende natuurgebied dat vochtige heide wordt. Voor het infiltreren op uw eigen grond zult u een vergunning moeten aanvragen bij Waterschap de Dommel; wij kunnen niet op voorhand aangeven of dat mogelijk is.

- x) In de brochure staat dat er ontheffing is aangevraagd voor de sloop van opstallen. Geldt dit ook voor (eventuele) andere werkzaamheden (zoals verbouwing van het huis)?

Antwoord:

Voor de werkzaamheden die u zelf gaat verrichten (sloop, verbouwing of andere werkzaamheden) dient u ook zelf een vergunning aan te vragen.

- y) Komt er eventueel nog een mogelijkheid om met een bouwkundig specialist/aannemer de panden te bekijken?

Antwoord:

In de bijlages vindt u veel informatie over de panden, waaronder een recent bouwkundig rapport. Wij gaan er van uit dat u hier voldoende aan heeft om uw globale plan te maken. Na het indienen van dit globale plan kunt u eventueel een afspraak maken voor een extra bezichtiging. Wij verwachten van u per mail een motivatie voor deze extra bezichtiging. (mailadres: acvdven@brabant.nl).

- z) Is het mogelijk om een deel van de bomen rond de schuur en huis die liggen op het perceel, weg te halen en daarvoor andere op een andere plek in het te maken plan in te voegen zodat er meer licht inval op deze gebouwen komt? Waardoor het plaatsen van zonnepanelen op deze bebouwing, om in de eigen energievoorziening te voldoen, effectief wordt?

Antwoord:

Uw plan zal door Groen Ontwikkelfonds Brabant onder andere beoordeeld worden op de bijdrage aan natuur en landschap. Hoe het verwijderen van een deel van de bomen hier in past, onderbouwt u in uw projectplan.

2.4 Bestemmingsplan

- a) Kan er een vooroverleg met de gemeente plaatsvinden i.r.t. bestemming en mogelijke wijzigingen hiervan? Dus voor het indienen van het globale plan?

Antwoord:

Om de vragen van initiatiefnemers te kunnen behappen is met de gemeente Bladel de procedure afgesproken zoals is beschreven in de Inschrijfleidraad. U kunt een globaal plan indienen en dan krijgt u daar feedback op.

- b) Het is een vereiste vooraf bij de gemeente Bladel een globale versie van het ontwikkelingsplan in te dienen ten einde de feedback, als onderdeel van de inschrijving, in te dienen. De globale versie van het ontwikkelingsplan dient uiterlijk op 22 november 2021 bij de gemeente te zijn ingediend. In hoeverre mag het bij de inschrijving ingediende plan voor herontwikkeling afwijken van het plan waarop de gemeente feedback heeft gegeven?

Antwoord:

Wij gaan ervan uit dat u het globale plan aanpast of uitwerkt naar aanleiding van de feedback van de gemeente. Wij vergelijken het ingediende plan met de feedback van de gemeente (deze dient u bij te voegen bij uw plan) om ons een beeld te vormen van de kansrijkheid van het plan i.r.t. het bestemmingsplan. Het winnende plan zal voorgelegd worden aan de gemeente. Dit betreft een ambtelijke toetsing van de aanpassingen naar aanleiding van de eerder ontvangen feedback. Dit betreft nadrukkelijk geen definitieve gemeentelijke toestemming. Hiervoor dient u de reguliere route te volgen. Wij leggen uw plan vast in de koopovereenkomst.

We willen met deze werkwijze zo veel als mogelijk voorkomen dat we de natuurgrond en gebouwen gunnen aan een initiatief dat niet door kan gaan vanwege het bestemmingsplan.

- c) Is het toegestaan om na ontvangst van de feedback in gesprek te blijven met de gemeente Bladel?

Antwoord:

Om de vragen van initiatiefnemers te kunnen behappen is met de gemeente Bladel de beschreven procedure afgesproken. Als De Ruttestraat 11 door Groen Ontwikkelfonds Brabant aan u is gegund, dan kunt u uiteraard verder in overleg met de gemeente om nadere afspraken te maken over de bestemmingsplanprocedure.

- d) U schrijft dat het 'globale plan' online kan worden ingediend via de website van de gemeente. Op de website staat dat de gemeente op dit moment geen principeverzoeken behandelt, maar dat voor onderhavige object een uitzondering wordt gemaakt. Wordt indiening van dit plan gezien als indiening van een principeverzoek, of slechts vooroverleg?

Antwoord:

Gemeente Bladel geeft een ambtelijke reactie ten aanzien van het globale plan over de kans van slagen. Dit is te vergelijken met een ambtelijk vooroverleg zonder besluiten. Na gunning dient u een principeverzoek in.

- e) Als het een principeverzoek betreft, worden er kosten voor indiening van het plan gerekend door de gemeente? Zo ja, welke kosten worden gerekend?

Antwoord:

Voor het indienen van het globale plan voor De Ruttestraat 11 worden geen kosten in rekening gebracht.

- f) Wordt 'erfdelen' door de gemeente als een mogelijkheid gezien?

Antwoord:

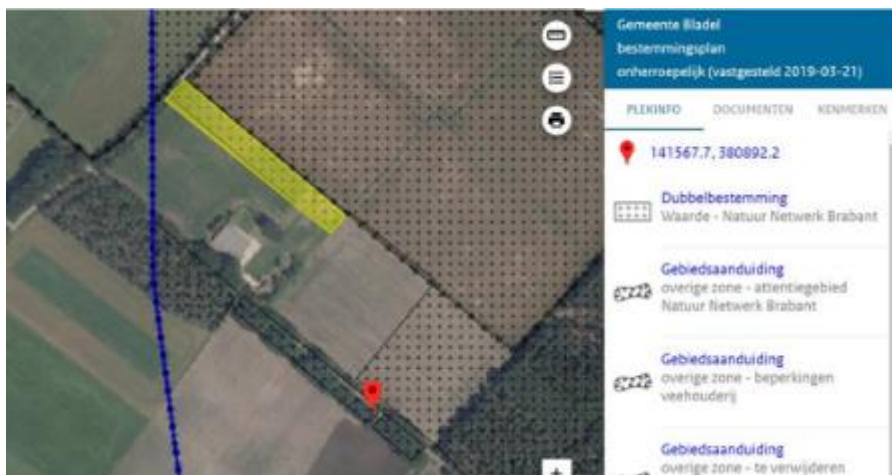
Toevoegen van woningen in het buitengebied is in strijd met provinciaal beleid. Dat past dus niet binnen de huidige beleidskaders.

- g) Hoeveel mag er gebouwd worden op het perceel met gebouwen BDL01L1134? Geldt op het perceel met gebouwen BDL01L1134 de regeling 'ruimte voor ruimte'?

Antwoord:

De hoeveelheid bebouwing wordt altijd in relatie met de functie en het totale plan beoordeeld. De Ruimte voor Ruimte regeling geldt niet op deze locatie omdat deze niet aansluit bij een bestaande bebouwingsconcentratie.

- h) De noordelijke strook van perceel L1135 en L1134 heeft in het bestemmingsplan 2014/2018 dubbelbestemming "waarde natuur/NNB"; die begrenzing blijkt niet uit het huidige NNB. Wat is de ambitie voor deze strook?



Antwoord:

In de inschrijfleidraad en in de informatiebrochure staat onderstaand schema waarin uitleg is gegeven over de impact van verschillende keuzes op het bestemmingsplan en wie daarin welke rol heeft. Voor verhelderende vragen kunt u terecht bij de Werkeenheid Natuurnetwerk Brabant.

De strook NNB op perceel L1134 met gebouwen volgt inderdaad niet uit het Natuurbeheerplan van de Provincie Brabant, maar was een te verwachten ontwikkeling bij het opstellen van het bestemmingsplan in 2019. Door de verkoop van dit perceel en de aangrenzende percelen via deze openbare inschrijfprocedure, zullen wijzigingen in gang gezet worden zowel voor het bestemmingsplan als het Natuurbeheerplan.

Alleen voor het deel bos is de ambitie al vastgelegd in het Natuurbeheerplan. Voor de overige delen die beoogd zijn om toe te voegen aan het NNB, wordt de ambitie van het winnende plan leidend.

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/kv de Wet Natuurbescherming		toets uw plan aan regelgeving op het vlak van ruimtelijke ordening en wijzigt eventueel het bestemmingsplan
		indien bestemmingsplan niet passend wordt: ontbinding koopovereenkomst		
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		

- i) De percelen die worden aangeboden alsmede de percelen direct ten noorden (met ambitie natuurtype vochtige heide) hebben in het bestemmingsplan buitengebied Bladel 2014 de gebiedsaanduiding Leefgebied van weidevogels. Gelet op de voorgenomen bosaanplant (droog productiebos) en de natuurontwikkeling t.b.v. vochtige heide lijkt de ambitie als weidevogelgebied niet langer actueel? Wat is de toekomstige status van deze gebiedsaanduiding?

Antwoord:

In het kader van de doelstellingen van de Natte Natuurparel de Utrecht is reeds een Omgevingsvergunning aangevraagd bij de gemeente Bladel en verkregen voor oa de aanleg van vochtige heide en bosaanplant (zie projectplan Waterwet Natte Natuurparel de Utrecht). Door de gemeente wordt een inschatting gemaakt in hoeverre uw globale plan wenselijk is in het ruimtelijk beleid van de gemeente Bladel.

Of en waar de gebiedsaanduiding 'weidevogelgebied' gehandhaafd blijft naar aanleiding van deze ontwikkelingen, is nog niet bekend.

- j) Wanneer volgens het bestemmingsplan van de gemeente Bladel de mogelijkheid bestaat voor het oprichten van kleine vrijstaande verblijfseenheden op wat voor manier zou dat voor het groen ontwikkelfonds geen obstakel vormen voor toekenning van dit plan. Deze zelfde vraag wanneer deze verblijfseenheden in een de huidige schuur of een vergelijkbaar nog op te richten gebouw zou worden ingepast.

Antwoord:

Toevoegen van woningen in het buitengebied is in strijd met provinciaal beleid. Er is ook sprake van toevoegen van woningen als deze in de huidige stal ingepast worden. Gaat het niet om wonen maar om recreatief verblijf, dan is het afhankelijk van uw plan (en bijvoorbeeld de impact daarvan op verkeersbewegingen) of het passend is in het ruimtelijk beleid van de gemeente. Groen Ontwikkelfonds Brabant beoordeelt de plannen op grond van de criteria zoals benoemd in de Inschrijfleidraad. Wij zullen dus beoordelen hoe uw natuurdoelen in combinatie met de verblijfseenheden bijdragen aan de kwaliteit van natuur en landschap.

- a) Bij de inschrijvingsprijs moet rekening worden gehouden met het feit dat de terreinen nog moeten worden ingericht als natuur. De subsidie die anders aangevraagd zou worden, moet daarom worden verdisconteerd in de inschrijfprijs. Moet deze verdiscontering ook worden onderbouwd of anderszins worden toegelicht?

Antwoord:

Nee.

- b) Het erf en de grond worden tezamen verkocht bij inschrijving, en tezamen gegund. Er zijn echter twee separate, niet aan elkaar gekoppelde, koopovereenkomsten opgesteld. Namelijk één voor erf en één voor de grond. In beide overeenkomsten is een ontbindende voorwaarde opgenomen. Wat gebeurt er met de ene overeenkomst als de ontbindende voorwaarde van de andere overeenkomst wordt vervuld? De overeenkomsten zijn niet aan elkaar gekoppeld. Als het bestemmingsplan niet binnen één jaar rond komt, is de overeenkomst van het erf ontbonden. De ontbindende voorwaarde van de overeenkomst inzake de grond kan alleen een datum bevatten die veel verder in de toekomst ligt (bijv. 2 jaar na ondertekening) omdat rekening moet worden gehouden met de doorlooptijd voor ontwikkeling van het erf. Kunnen de overeenkomsten in dit licht aan elkaar gekoppeld worden?

Antwoord:

Naar aanleiding van deze vraag hebben we besloten om de verkoop van natuurpercelen en bouwwerken in 1 overeenkomst te bundelen. De ontbindende voorwaarde m.b.t. het bestemmingsplan blijft. We hanteren daarbij de werkwijze dat feitelijke en juridische levering samenvallen op hetzelfde moment. Als u al eerder aan de slag wil met het inrichten van de natuurpercelen, dan kunnen we dat regelen met een gebruikersovereenkomst. De inrichting is dan voor eigen risico.

- c) Wanneer betaalt de koper aan verkoper; bij feitelijke of juridische levering?

Antwoord:

Naar aanleiding van de vorige vraag hebben we besloten dat de feitelijke en juridische levering op hetzelfde moment zullen plaatsvinden.

- d) Onder 6a van de informatiebrochure geeft het GOB aan dat koper juridisch eigenaar wordt na volledige inrichting van het projectplan. Hoe ligt dat indien het projectplan (bebouwing en beplanting) gefaseerd uitgevoerd gaan worden en over meerdere jaren verspreid plaatsvinden?

Antwoord:

Naar aanleiding van de vraag onder b hebben we besloten om te gaan om de verkoop van natuurpercelen en gebouwen te bundelen in 1 overeenkomst, waar de uitgestelde aktepassering niet meer in zit. Dat betekent dat u zelf het tempo van de uitvoering van het projectplan kunt bepalen, mits u zich aan de kwalitatieve verplichting en het kettingbeding houdt. Daar komt een deadline in voor uitvoering van het project voor 31-12-2027. U kunt al (voor eigen risico) beginnen met de inrichting van de natuurpercelen voordat de akte passeert via een gebruikersovereenkomst.

- e) Wanneer ons plan gegund zou worden, dan komt de grond eind 2022 vrij. Is het mogelijk om in dat jaar al vanaf mei 2022 op een klein stukje grond proefplantingen te doen van enkele gewassen om te kijken of een gewas past bij de grond?

Antwoord:

Dat is afhankelijk van welk deel van de percelen dan nog nodig is ten behoeve van de uitvoering van het project Natte Natuurparel de Utrecht en hoeveel grond u voor ogen heeft. Als dat past kunnen we hier afspraken over maken via een gebruikersovereenkomst voor een deel van de grond.

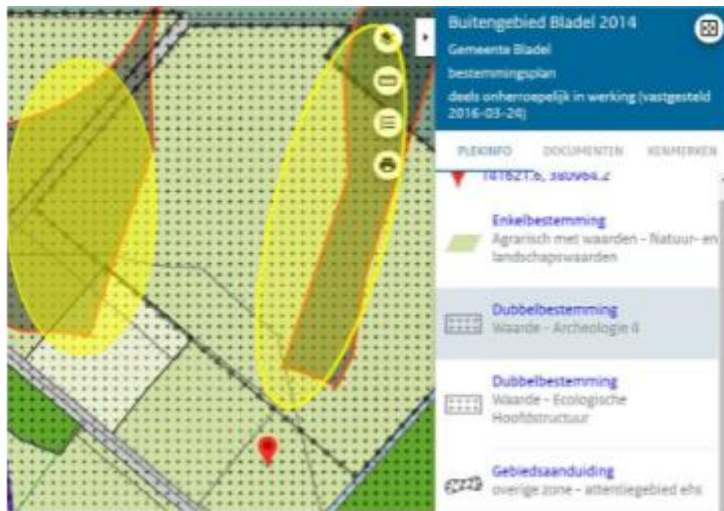
- f) Als je van plan bent om op de percelen houtwallen, heggen etc. aan te leggen, bestaat er dan een subsidie of bijdrage voor het plantmateriaal?

Antwoord:

Wij werken bij deze openbare inschrijfprocedure niet met het aanvragen van subsidie via de Subsidieregeling realisatie Natuur Netwerk Brabant. De subsidie die anders aangevraagd zou worden bij deze regeling, kunt u verdisconteren in de inschrijfprijs. Het staat u vrij om bijvoorbeeld via crowdfunding of anderszins een bijdrage voor plantmateriaal te regelen.

2.6 Omgeving

- a) Is het mogelijk een inrichtingskaart te ontvangen van de natuurinrichting aan de noordzijde van het object? Graag daarop ook de beoogde natuurdoeltypen.
Antwoord:
Dit perceel wordt volledig vochtige heide. Meer informatie over de natuurinrichting van het project Natte Natuurparel de Utrecht, vindt u in de bijlage.
- b) Wat gaat daar aangeplant of gezaaid worden? Hoe is de verdeling hogere en lagere bomen op kavel BDL01L1015?
Antwoord:
Op dit perceel wordt geënt met materiaal van andere vochtige heidegebieden. Op een beperkt deel wordt een bloemrijk mengsel ingezaaid. Er kunnen ook spontaan her en der struiken en bomen opkomen. Hier vindt u een beschrijving van het beeld dat wordt nagestreefd:
<https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/index-natuur-en-landschap/natuurtypen/n06-voedselarme-venen-en-vochtige-heiden/n0-04-vochtige-heide>
- c) Wordt het peil op kavel BDL01L1015 verhoogd en indien ja, hoeveel?
Antwoord:
Ja. Er van uitgaande dat met peil de grondwaterstand wordt bedoeld zie antwoord op vraag d. Tevens wordt het maaiveld verlaagd met ca. 35cm.
- d) Wat is de verwachte GLG en GHG op kavel BDL01L1015 na uitvoering projectplan NNP?
Antwoord
De toekomstige GVG is tegen maaiveld aan en de GLG bedraagt 35-120 cm-maaiveld. Hierbij is de maaiveldverlaging inbegrepen.
- e) Wij krijgen het definitieve projectplan waterwet "Natte Natuurparel de Utrecht" niet gevonden op de website van de Dommel (ook niet elders online); is dit beschikbaar?
Antwoord
Excuus, dit projectplan staat inderdaad niet meer op de website van Waterschap de Dommel. U kunt het plan vinden als bijlage van deze Nota van Inlichtingen.
- f) Is er meer bekend over de ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving en dan met name de agrarische bedrijven aan de Meirweg en andere omliggende bedrijven?
Antwoord
Dit is een hele brede vraag. Wij zijn hier onvoldoende bekend mee om hier een goed antwoord op te kunnen geven. En omdat de vraag zo breed is, is het ook lastig om daar bij anderen navraag over te doen.
- g) Bij de natuurontwikkeling in de noordelijk gelegen percelen (zie onderstaande afbeelding) is een gedeelte gelegen met waarde archeologie 4. Is voor de uitvoering van de natuurontwikkeling daarvoor een archeologisch onderzoeksrapport opgesteld. En zo ja, is dat beschikbaar?



Antwoord

Ja, alle archeologische onderzoeken zijn beschikbaar in de bijlages bij deze Nota van Inlichtingen.

- h) Is er een mogelijkheid om in de bomenrij van eiken aan de Ruttestraat grenzend aan het perceel lichtgaten te maken (bomen weg te halen)? En nieuwe passende soorten daarvoor in de plaats aan de noord / noordwest kant op de grens van het perceel (grens perceel en nieuwe natuur) in te planten?

Antwoord:

U kunt uw ideeën hierover opnemen in uw globale plan; dan krijgt u hier feedback op van de gemeente Bladel, die eigenaar is van deze bomenrij.

- i) Wat voor wild (konijn, haas, ree, vos, marters, das etc.) is er in dit gebied aanwezig?

Antwoord:

Dat weten wij niet.

3 Bijlagen

- A. Koopovereenkomst natuurpercelen en bouwwerken
- B. Projectplan Waterwet Natte Natuurparel de Utrecht
 - a. Projectplan
 - b. Maatregelenkaart Omleiding
 - c. Bestekstekening nabij Ruttestraat
- C. Bouwkundig rapport september 2021
- D. Asbestinventarisatie woning en opstallen 16 oktober 2014
- E. BUS-melding asbest
- F. Bodemrapport september 2018
- G. Bouwtekeningen (9 stuks)
- H. Klickmelding
 - a. Brief Kadaster
 - b. Kaart alle thema's
- I. Informatie beschermde soorten Wet Natuurbescherming
 - a. Ontheffing
 - b. Brief ODBN Monitoring oktober 2021
- J. Archeologisch onderzoek
 - a. Archeologisch bureauonderzoek
 - b. Rapportage veldonderzoek archeologie

Deze bijlagen vindt u als aparte links op onze website.