

Nota van Inlichtingen

**Openbare inschrijfprocedure Natte Natuurparel de Utrecht –
‘Heide en Hoeve’**



Deze Nota van Inlichtingen is een integraal onderdeel van de Openbare
Inschrijfprocedure Natte Natuurparel de Utrecht – ‘Heide en Hoeve’, mei 2024,
van Groen Ontwikkelfonds Brabant B.V.

Inhoudsopgave

onderwerp	pagina
A. Extra informatie	2
B. Vragen en antwoorden:	
• Algemene vragen	2
• Natuurgronden	4
• Landbouwperceel	5
• Gebouwen/Bouwvlak:	5
• Gebouwen/Woning:	6
• Gebouwen/Melkveestal:	6
• Gebouwen/Overige stallen en bedrijfsruimte	7

De bijlagen van deze Nota van Inlichtingen vindt u als losse bijlagen op de website van Groen Ontwikkelfonds Brabant: <https://www.groenontwikkelfondsbrabant.nl/verkoop-ingerichte-natuurgronden-de-utrecht-heide-en-hoeve>

A. Extra informatie

- Manier van beoordelen: in de Inschrijfleidraad staat beschreven welke onderwerpen beoordeeld worden door de Investeringscommissie van Groen Ontwikkelfonds Brabant. Aan de hand van deze beoordeling geeft de Investeringscommissie aan welke inschrijver het meest geschikt is voor het beheer en de ontwikkeling van de natuur en de heideboerderij en onderbouwt dit op een kwalitatieve manier. Ter verduidelijking geeft de Investeringscommissie elke inschrijver een rapportcijfer (met 1 cijfer achter de komma)
- Extra perceel: BDL01 L 1209 wordt toegevoegd aan de te verkopen percelen. De oppervlakte van het perceel is 680m² en het perceel heeft het natuurbeheertype en ambitietype N15.02 dennen-, eiken en beukenbos. De koopsom verandert niet.

2

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.

Algemene vragen:

- a) We hebben begrepen dat er een taxatierapport is gemaakt dat heeft geleid tot de inschrijfprijs van € 1.230.000,--. Graag zouden we deze willen ontvangen. Deze hebben we namelijk nodig om een verdeling van de inschrijfprijs te maken tussen de twee partijen van de combinatie.

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. Deze informatie kunt u gebruiken bij de onderlinge verdeling van de koopsom voor de aangeboden grond en de gebouwen. 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 en zij

geven aan dat dat ongeveer het gemiddelde is van de bandbreedte uit het 'Van Ameyde advies'.

Voor de aangeboden natuurbeheertypes is dit de bandbreedte van de marktwaarde:

Natuurbeheertype	Marktwaarde natuur¹ per m2
N06.04 vochtige heide	€ 0,25 - € 0,75
N07.01 droge heide	€ 0,25 - € 0,75
N15.02 dennen-, eiken- en beukenbos	€ 1,00 - € 2,00
N14.01 beekbegeleidend bos	€ 0,75 - € 1,25
N12.06 ruigte	€ 0,75 - € 1,00

- b) Kadastraal perceel BDL01 L 1132 is niet meegenomen in deze inschrijving. Graag zouden we zien dat deze wel wordt meegenomen in deze procedure omdat we dit perceel graag willen (gedeeltelijk) ruilen met kadastraal perceel MDE02 K 1752 zodat er direct om de Meirvenhoeve grond beschikbaar komt voor een betere inrichting het bouwblok en begrazingsmogelijkheden indien de heide niet te betreden is door te natte omstandigheden.

Antwoord:

Perceel BDL01L1132 houdt de Provincie Noord-Brabant vooralsnog in portefeuille om daarmee haar doelen te realiseren zoals bijvoorbeeld de realisatie van het NNB of ten behoeve van Natura2000 doelen.

- c) Op de Heideboerderij willen we naast de schaapskooi met woning ook educatie, zorg en bezoekerscentrum gaan realiseren/huisvestingen, krijgen we na aankoop alle medewerking van alle bevoegde instanties om de heideboerderij te realiseren? T.b.v. omgevingsplan/vergunningen en overige wet- en regelgeving.

Antwoord:

Wij hebben voorafgaand aan deze inschrijfprocedure contact gehad met de gemeente Reusel De Mierden en de gemeente is positief over de ontwikkeling van een heideboerderij al zijn er wel zorgen geuit over een eventuele verkeersaanzuigende werking als de heideboerderij gecombineerd zou worden met recreatieve activiteiten. Voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen is sowieso een uitgewerkt plan noodzakelijk en wij kunnen uiteraard niet op voorhand aangeven of dat passend is in de regelgeving waarvoor verschillende bevoegde gezagen verantwoordelijk zijn. Zo is in verband met de ligging tegen Natura 2000 gebied aan wellicht een vergunning of ontheffing nodig in het kader van de Omgevingswet, waarvoor de provincie het bevoegd gezag is. In de koopovereenkomst kan een bepaling worden opgenomen dat de overeenkomst ontbonden kan worden indien er voor een nader af te stemmen datum geen medewerking van de bevoegd gezagen komt voor de oprichting van een heideboerderij. Dit geldt nadrukkelijk niet voor het eventueel achterwege blijven van medewerking van het bevoegd gezag aan de recreatieve en andere voorzieningen/functies die de inschrijver zou willen ontwikkelen.

- d) Is de intentieverklaring en de Verklaring Combinatie voldoende voor de inschrijving? We willen de samenwerkingsafspraken in een SOK vast leggen na gunning.

Antwoord:

Bij deze inschrijfprocedure wordt beoordeeld of de inschrijver of het samenwerkingsverband dat inschrijft, goed in staat is om de natuurgronden te beheren en de heideboerderij te ontwikkelen. Bij een samenwerkingsverband is het daarom nodig om te weten welke afspraken er zijn gemaakt over de rollen en verantwoordelijkheden van de verschillende partijen (zie hoofdstuk 6 onderwerp 1). Het is aan de inschrijver om te bepalen welk

¹ Conform advies 'Van Ameyde Waarderingen' en 'Vloet Vastgoed en advies' mei 2022'.

detailniveau nodig is om aan het voetlicht te brengen dat het samenwerkingsverband goed doordacht is en goed zal gaan functioneren.

Natuurgronden:

- e) Graag ontvangen we een inzicht in de diverse jachthuurovereenkomsten, graag kopie toevoegen aan het dossier.

Antwoord:

Zie bijlage 1 tot en met 6 bij deze Nota van Inlichtingen.

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

Antwoord:

Uiteraard hebben we dit nagezocht. Voor zover bekend liggen er geen erfdienstbaarheden op de percelen.

- g) In hoeverre is er ruimte om ambitietypen te wijzigen?

Antwoord:

Wij nodigen u uit om uw onderbouwde visie te geven op de ontwikkeling en het beheer van de nieuw ontwikkelde natuur. In principe zijn daarbij de aangegeven natuurbeheertypes/ambitietypes het uitgangspunt. In hoofdstuk 6 van de Inschrijfleidraad, onderwerp 3b, geven we aan dat het een optie is om af te wijken van de ambitietypes zoals deze zijn opgenomen in het Projectplan Waterwet (en het Natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant) mits daar een goede inhoudelijk gemotiveerde onderbouwing voor aanwezig is. Indien dit aan de orde is stemmen wij voor de gunning af met de bevoegd gezagen.

- h) Voor geschepende schaapskuddes geldt een toeslag (laag: €418,64) bovenop de SNL-vergoeding. Kunnen wij een toezegging krijgen dat we gedurende 10 jaar gebruik kunnen maken van deze toeslag.

Antwoord:

Om in aanmerking te komen voor deze vergoeding dient u deze zelf aan te vragen bij de provincie Noord-Brabant en deze aanvraag zal getoetst worden aan de voorwaarden van de subsidieregeling: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR366527/20#paragraaf_2

- i) Perceel BDL01-L-1209 valt buiten de inschrijving. Dit betreft een singel. Is hier bewust voor gekozen.

Antwoord:

Het blijkt dat wij ons vergist hebben en per abuis dit perceel buiten de inschrijfprocedure hebben gehouden. Perceel BDL01 L 1209 wordt toegevoegd aan de aangeboden percelen van deze openbare inschrijfprocedure. De oppervlakte van het perceel is 680m2 en het perceel heeft het natuurbeheertype en ambitietype N15.02 dennen-, eiken en beukenbos. Gezien de geringe oppervlakte is besloten de koopsom niet te wijzigen.

- j) De aansluiting tussen de nieuwe natuur (het verkochte) en de Mispelindse heide zit een natuurlijke barrière van Bomen en struikgewas. Graag zouden we deze plaatselijk willen verwijderen en/of verplaatsen naar de buitenrand van de nieuwe natuur. Zodat er één groot heide gebied ontstaat. In hoeverre is er ruimte om dit te wijzigen?

Antwoord:

In principe zijn de aangegeven natuurbeheertypes/ambitietypes het uitgangspunt. Als het gaat om het aanpassen van natuurbeheertypes/ambitietypes zoals deze zijn beoogd op de aangeboden grond, dan kan daarvoor bij deze inschrijfprocedure een (inhoudelijk) onderbouwd voorstel worden gedaan (zie verder het antwoord op vraag g). Bij deze inschrijfprocedure kunnen géén voorstellen voor veranderingen in natuurbeheertypes beoordeeld worden buiten de percelen van deze inschrijfprocedure.

- k) Indien een ambitietype na een aantal jaar niet haalbaar blijkt op de desbetreffende locatie door te veel fosfaat en stikstof of het is te nat, is het dan mogelijk deze de ambitietypen te wijzigen? Zo ja, hoe werkt dan deze wijzigingsprocedure? Zo nee, wat zijn dan de consequenties en of verplichtingen?

Antwoord:

Met een Kettingbeding wordt vastgelegd dat beheerwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden die passen bij het betreffende natuurbeheertype. Of door het afgesproken beheer ook daadwerkelijk verschillende kwalificerende soorten die bij de natuurbeheertypes horen gaan groeien, dat is niet met zekerheid te zeggen. Indien zich situaties voordoen waarbij dit Kettingbeding niet meer passend is bij de natuurontwikkeling, dan treden de 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.

Landbouwperceel:

- l) Tijdens het locatie bezoek van 7 juni jl. hebben we kunnen zien dat kadastraal perceel MDE02 K 1854 in combinatie met MDE02 K 1800 agrarisch wordt gebruikt. Wat voor afspraken liggen hieronder? Is hiervoor een geliberaliseerde pachtovereenkomst afgesloten? Zo ja, graag kopie toevoegen aan het dossier.

Antwoord:

Het perceel is in 2022 om niet in gebruik gegeven aan de eigenaar van Meirweg 7. Op dit moment ligt er alleen een mondelinge afspraak dat dit perceel en perceel MDE02K1729 gemaaid worden door de eigenaar van Meirweg 7 totdat de provincie andere afspraken over deze percelen wil maken.

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

Antwoord:

Uiteraard hebben we dit nagezocht. Voor zover bekend liggen er geen erfdienstbaarheden op de percelen.

Gebouwen/Bouwvlak:

- n) Indien aanwezig ontvangen we graag tekeningen hoe de ondergrondse leidingen en kabels lopen op het bouwvlak?

Antwoord:

Er zijn helaas geen tekeningen aanwezig van de leidingen en kabels.

- o) Zijn er (oude) ondergrondse opslag tanks voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig in het bouwvlak? Zo ja. Welke tanks, waar liggen die en voor welke (vloeistof)?

Antwoord:

Voor zover bekend zijn er geen ondergrondse tanks aanwezig.

- p) Indien aanwezig ontvangen we graag het bodemonderzoekrapport?

Antwoord:

Zie bijlage 7 en 8 bij deze Nota van Inlichtingen.

- q) Wij gaan er vanuit dat ten aanzien Wet bodembescherming tot op heden geen beschikkingen of bevelen gegeven door daartoe bevoegde instanties op

Antwoord:

Op de percelen is geen registratie aanwezig ten aanzien van de Wet Bodembescherming.

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

Antwoord:

Uiteraard hebben we dit nagezocht. Voor zover bekend liggen er geen erfdienstbaarheden op de percelen.

- s) Wij willen in ons plan een combinatie tussen de heideboerderij, wonen, zorg en recreatie opnemen. Is dat mogelijk op de locatie?

Antwoord:

Zie het antwoord onder c.

Gebouwen/Woning:

- t) Indien aanwezig ontvangen we graag het asbestinventarisatierapport?

Antwoord:

Er is geen asbestinventarisatierapport aanwezig van de woning.

- u) Wordt alle zichtbare asbest verwijderd uit de woning op kosten van de provincie, ook onder het dakbeschot?

Antwoord:

De provincie betaalt de kosten voor het verwijderen van het zichtbare asbest, ook voor de woning. Omdat het alleen gaat om het verwijderen van het asbest en niet de bijkomende kosten zoals het tijdelijk verwijderen van de dakpannen kan dit het beste gecombineerd worden met een eventuele verbouwing. Hierover kunnen na de gunning afspraken gemaakt worden.

- v) Indien aanwezig ontvangen we graag de bouwkundige tekeningen?

Antwoord:

Er zijn helaas bij de provincie geen bouwkundige tekeningen aanwezig van het object.

- w) Door de hoge waterstanden van het afgelopen halfjaar heeft de kelder van de woning waterschade opgelopen, zijn deze herstel kosten meegenomen in de taxatie de woning, of hersteld de provincie deze schade van te voren. En is het bekend hoe hoog deze herstel kosten zijn.

Antwoord:

In de taxatie zijn de opstallen meegenomen in de huidige staat, dus ook met deze waterschade. Het bedrag is daar dus al op afgesteld. De objecten worden overgenomen in de huidige staat. Provincie gaat geen herstel meer uitvoeren of herstelkosten betalen.

- x) Er is een waterlekage bij één van de dakkapel boven, zijn deze herstel kosten meegenomen in de taxatie de woning, of hersteld de provincie deze schade van te voren. En is het bekend hoe hoog deze herstel kosten zijn.

Antwoord:

In de taxatie zijn de opstallen meegenomen in de huidige staat, dus ook met deze waterschade. Het bedrag is daar dus al op afgesteld. De objecten worden overgenomen in de huidige staat. Provincie gaat geen herstel meer uitvoeren of herstelkosten betalen.

Gebouwen/Melkveestal:

- y) Indien aanwezig ontvangen we graag het asbestinventarisatierapport?

Antwoord:

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd met daarbij een onderzoek naar asbest in de druppelzone (zie bijlage 7 en 8 bij deze Nota van Inlichtingen). Er is geen apart asbestinventarisatierapport opgesteld.

- z) Indien aanwezig ontvangen we graag de bouwkundige tekeningen?

Antwoord:

Er zijn helaas bij de provincie geen bouwkundige tekeningen aanwezig van dit object.

- aa) De gierput van de melkveestal zit nog half vol, wat zit er in en worden deze veegschoon en/of zuigleeg opgeleverd.

Antwoord:

Bij de oplevering aan de provincie is de gierput in principe zuigleeg opgeleverd. We verwachten dan ook dat er voornamelijk regenwater in de put zit. De provincie levert de mestput zuigleeg op, tenzij de koper eventueel een bestemming heeft voor de vloeistof. Hierover kunnen na de gunning afspraken gemaakt worden.

- bb) Het windbreekgaas aan één kant van de melkveestal is kapot; zijn deze herstel kosten meegenomen in de taxatie de stal, of hersteld de provincie deze schade van te voren. En is het bekend hoe hoog deze herstel kosten zijn.

Antwoord:

In de taxatie zijn de opstallen meegenomen in de huidige staat, dus ook met deze schade. Het bedrag is daar dus al op afgesteld. De objecten worden overgenomen in de huidige staat. Provincie gaat geen herstel meer uitvoeren of herstelkosten betalen.

Gebouwen/Overige stallen en bedrijfsruimte:

- cc) Indien aanwezig ontvangen we graag het asbestinventarisatierapport?

Antwoord:

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd met daarbij een onderzoek naar asbest in de druppelzone (zie bijlage 7 en 8 bij deze Nota van Inlichtingen). Er is geen apart asbestinventarisatierapport opgesteld.

- dd) Indien aanwezig ontvangen we graag de bouwkundige tekeningen?

Antwoord:

Er zijn helaas bij de provincie geen bouwkundige tekeningen aanwezig van de objecten.

- ee) In de gierput zitten nog vloeistoffen, wat zit er in en wordt deze veegschoon en/of zuigleeg opgeleverd.

Antwoord:

Bij de oplevering aan de provincie is de gierput in principe zuigleeg opgeleverd. We verwachten dan ook dat er voornamelijk regenwater in de put zit. De provincie levert de mestput zuigleeg op, tenzij de koper eventueel een bestemming heeft voor de vloeistof. Hierover kunnen na de gunning afspraken gemaakt worden.