

Geplaatst op vergadering: College van B&W (besloten), 26 augustus 2025 Fase: Besloten
[Toon minder](#)

Geplaatst door: [REDACTED] op 18-08-2025 15:47, 11 documenten

Voorstel:

Al sinds begin 2024 heeft ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte een perceel aan de Grote Bosweg te koop aangeboden, nadat het perceel als mogelijke locatie voor kleinschalige woningbouw was afgevallen. Hierover lopen al langere tijd gesprekken met ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Afgesproken is om in de zomer een besluit te nemen of we als gemeente dit perceel wel of niet willen verwerven en in willen zetten voor natuurontwikkeling. Ook de herinrichting van drie andere agrarische percelen (waarvan twee in eigendom van de gemeente en één in particulier eigendom) wordt in deze afweging meegenomen.

Voorstel/ Advies: In te stemmen met de verwerving van het Ruimte voor Ruimte-perceel voor een bedrag van maximaal [REDACTED] per m² op basis van de uitgevoerde taxatie;

In te stemmen met het inrichten van het RvR-perceel en de twee aangrenzende gemeentelijke percelen als natuurpercelen conform de insteek van de omgevingsvisie;

De Bosgroep Zuid Nederland opdracht te verlenen hiervoor een inrichtingsplan op te stellen.

De aankoop van het RvR-perceel voor een bedrag van € [REDACTED] (12.875m² * € [REDACTED] m²) te financieren uit het budget strategische grondverwerving.

Type	Doc. nr	Documenttype	Titel/Onderwerp	Versie
docx	2607595	Adviesnota <titel aanpassen>	Adviesnota BW.verwerving perceel Grote Bosweg - Ruimte voor Ruimte.besluit.aangehouden.aug25	14.0
msg	2145219	Ingekomen bericht	Bijlage 1 Mail ontwikkelmaatschappij RvR.aanbieding perceel Grote Bosweg.jan24	2.0
pdf	2145217	Ingekomen bericht	Bijlage 1a Geldrop_F_1999	2.0
pdf	2145215	Ingekomen bericht	Bijlage 1b kadastrale kaart	3.0
pdf	2145214	Ingekomen bericht	Bijlage 1c Leveringsakte	3.0
pdf	2669097	Brief uitgaand	Bijlage 2 Brief aan directeur RvR.afwijzen woningbouw Grote Bosweg.omgevingsvisie.natuur.okt23	2.0
pdf	2669096	Brief uitgaand	Bijlage 3 Brief aan dhr. [REDACTED].afwijzen woningbouw Grote Bosweg.omgevingsvisie.natuur.okt23	2.0
msg	2669100	Ingekomen bericht	Bijlage 4 Mail dhr. [REDACTED].grondvoorstel Grote Bosweg.april 2025	2.0
docx	2669109	Bijlage	Bijlage 5 Notitie over grondsituatie Grote Bosweg - agrarische percelen	2.0
docx	2669120	Bijlage	Bijlage 6 Format uitvraag ALG versie 2.0_Geldrop_Mierlo - bosgebied Molen en Coeveringseheide.mei25	2.0
docx	2720487	Bijlage	Bijlage 7 Scenarioverkenning en discussiestuk agrarische percelen Grote Bosweg.jul25	3.0

Route: Akkoord teammanager College B&W (besloten)

Uitvoerder	Actie	Akkoord Uitgevoerd op	Opmerking
██████████	Accorderen Akkoord	20 augustus 2025 08:59	Geen opmerkingen

Besluit: **Conform**

Het college besluit:

- 1. In te stemmen met de verwerving van het Ruimte voor Ruimte-perceel voor een bedrag van maximaal ██████ per m² op basis van de uitgevoerde taxatie;**
- 2. In te stemmen met het inrichten van het RvR-perceel en de twee aangrenzende gemeentelijke percelen als natuurpercelen conform de insteek van de omgevingsvisie;**
- 3. De Bosgroep Zuid Nederland opdracht te verlenen hiervoor een inrichtingsplan op te stellen.**
- 4. De aankoop van het RvR-perceel voor een bedrag van € ██████ (12.875m² * € ██████ m²) te financieren uit het budget strategische grondverwerving.**



Geldrop-Mierlo

Adviesnota

Onderwerp: Verwerving perceel Grote Bosweg - Ruimte voor Ruimte		Documentnummer: 2607604
Afdeling: REA-Cultuurtechniek		Steller: [REDACTED]
Besproken met portefeuillehouder: Ja	Portefeuillehouder: G.J.A.H. van Gestel	Datum vergadering: 26 augustus 2025
Raadsbehandeling: Geen	Datum kamer/raad:	Naar de OR: Nee
		Vertrouwelijk: Ja
Op basis van artikel 5.1 lid 2 onder b Wet Open Overheid willen we het voorstel als vertrouwelijk agenderen. Artikel 5.1, tweede lid, onderdeel b, regelt dat de openbaarmaking van informatie (zoals de uitgevoerde taxatie en de vermelde grondprijzen) achterwege kan blijven als het belang van openbaarheid niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente.		

Korte toelichting:

Al sinds begin 2024 heeft ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte een perceel aan de Grote Bosweg te koop aangeboden, nadat het perceel als mogelijke locatie voor kleinschalige woningbouw was afgevallen. Hierover lopen al langere tijd gesprekken met ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Afsproken is om in de zomer een besluit te nemen of we als gemeente dit perceel wel of niet willen verwerven en in willen zetten voor natuurontwikkeling. Ook de herinrichting van drie andere agrarische percelen (waarvan twee in eigendom van de gemeente en één in particulier eigendom) wordt in deze afweging meegenomen.

Voorstel/ Advies:

1. In te stemmen met de verwerving van het Ruimte voor Ruimte-perceel voor een bedrag van [REDACTED] per m² op basis van de uitgevoerde taxatie;
2. In te stemmen met het inrichten van het RvR-perceel en de twee aangrenzende gemeentelijke percelen als natuurpercelen conform de insteek van de omgevingsvisie;
3. De Bosgroep Zuid Nederland opdracht te verlenen hiervoor een inrichtingsplan op te stellen.
4. De aankoop van het RvR-perceel voor een bedrag van [REDACTED] (12.875m² * € [REDACTED] m²) te financieren uit het budget strategische grondverwerving.

Adviesnota

Onderwerp

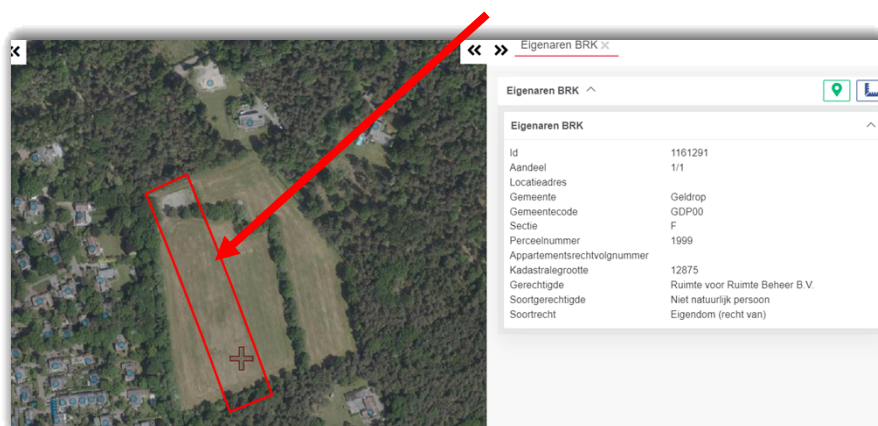
Verwerving perceel Grote Bosweg - Ruimte voor Ruimte

Beslispunten

1. In te stemmen met de verwerving van het Ruimte voor Ruimte-perceel voor een bedrag van [REDACTED] op basis van de uitgevoerde taxatie;
2. In te stemmen met het inrichten van het RvR-perceel en de twee aangrenzende gemeentelijke percelen als natuurpercelen conform de insteek van de omgevingsvisie;
3. De Bosgroep Zuid Nederland opdracht te verlenen hiervoor een inrichtingsplan op te stellen.
4. De aankoop van het RvR-perceel voor een bedrag van € [REDACTED] ($12.875\text{m}^2 * € [REDACTED] \text{m}^2$) te financieren uit het budget strategische grondverwerving.

Inleiding

Eind december 2023 heeft de ontwikkelmaatschappij Ruimte- voor Ruimte het perceel, kadastraal bekend gemeente Geldrop, sectie F, nummer 1999 (hierna te noemen als perceel F1999) te koop aangeboden voor een bedrag van € [REDACTED] per m². Het perceel is 12.875m² groot.



Het agrarische perceel is in 2020 verworven door ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte (hierna RvR) met als doel om op dit perceel en op direct aangrenzende percelen een kleinschalig woningbouwplan te realiseren. Ondanks een welwillende houding vanuit de gemeente, bleek dit in de praktijk vrij lastig, waardoor er weinig procedurele voortgang werd geboekt.

Tegelijkertijd liep in 2022-2023 ook het traject voor de omgevingsvisie, waarin door de gemeenteraad de keus werd gemaakt om aan de oostrand van Geldrop vooral in te zetten op natuurontwikkeling en het realiseren van een rustgebied voor flora en fauna. In het verlengde hiervan heeft de gemeente in oktober 2023 RvR laten weten dat werd afgezien van het voornemen om hier woningen te ontwikkelen. RvR heeft deze keuze geaccepteerd en ervoor gekozen het aangekochte perceel weer van de hand te doen (bijlage 2).



Adviesnota

Bestuurlijk overleg met Ruimte voor Ruimte

Het perceel is zoals aangegeven in januari 2024 aangeboden bij de gemeente, maar sindsdien is hier nog geen besluit over genomen. Voornaamste struikelblok bij de mogelijke verwerving van dit perceel is de hoge vraagprijs van € [REDACTED] m/2 voor de agrarische grond. Er is in het afgelopen jaar gezocht naar een (financiële) koppeling met een andere ontwikkelplan van Ruimte voor Ruimte in Geldrop, nl. Hulst 124, maar dit bood onvoldoende financiële ruimte.

Om de boel vlot te trekken heeft er eind maart 2025 een bestuurlijk overleg met RvR plaatsgevonden. Hierin is van beide kanten aangegeven om gezamenlijk te kijken of we er onderling uit kunnen komen. Eerste stap is dat de gemeente een onafhankelijke taxatie laat uitvoeren van de huidige agrarische waarde van de percelen en dat op basis van deze taxatie vervolgesprekken plaatsvinden. De taxatie is uitgevoerd en de agrarische grond is getaxeerd op € [REDACTED] per/m2.

[REDACTED]
Tegelijkertijd lopen er ook gesprekken met de bewoner van [REDACTED] (dhr. [REDACTED]). Hij heeft al sinds 2011 interesse om een viertal gemeentelijke percelen nabij zijn woning te kopen. Hiermee kan de bewoner van [REDACTED] die zelf al meerdere bospercelen (en een agrarisch perceel) in eigendom heeft, dit verder ontwikkelen naar een (natuur)domein/landgoed. Deze wens is nooit dermate concreet geworden dat hier ambtelijke / bestuurlijke besluitvorming over heeft plaatsgevonden. Ook was de bewoner van [REDACTED] betrokken bij de woningbouwplannen van ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Hij heeft in oktober 2023 ook een brief gekregen van de gemeente dat de gemeente, in het verlengde van de vastgestelde omgevingsvisie, afziet van woningbouw aan de Grote Bosweg en juist inzet op natuurontwikkeling (bijlage 3).

Begin 2025 heeft de bewoner van [REDACTED] zijn wens herhaald om zowel het perceel van ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte als meerdere gemeentelijke percelen te verwerven voor de realisatie van een afgerond (natuur)domein/landgoed. Met de bewoner van [REDACTED] is afgesproken om in de zomer van 2025 duidelijkheid te willen bieden.

Dit sluit ook aan bij de gemaakte afspraken in het bestuurlijk overleg met Ruimte voor Ruimte om aan de hand van een taxatie verder in gesprek te gaan. In bijgaand voorstel wordt derhalve eerst gevraagd om in te stemmen met het kopen van het RvR-perceel en de voorgenomen natuurontwikkeling (als bevestiging van de in de Omgevingsvisie gekozen ontwikkelrichting) en wordt voorgesteld om de gewenste (natuur)ontwikkeling van het RvR-perceel en de omliggende (agrarische) percelen te beleggen bij de Bosgroep Zuid Nederland en dus niet bij bewoner van de [REDACTED]. In dit traject kan wel ruimte zijn ook het agrarisch perceel van de bewoner van [REDACTED] te betrekken, maar is dit niet noodzakelijk voor de natuurontwikkeling.

B&W-voorstel aangehouden (d.d. 1 juli 2025)

Bij de eerste vaststelling van het omgevingsplan(visie) is besloten dat het betreffende perceel niet meer ingezet kan worden voor woningbouw. Ruimte voor Ruimte had daarvoor het perceel al gekocht en de grond is nu minder waard.

Actiepunt Godfried van Gestel [REDACTED] (1-8):

Het college verzoekt om een discussiestuk/voorstel waarin drie scenario's worden uitgewerkt, inclusief



Adviesnota

financiële en planologische afwegingen en consequenties in tijd.

1. Zelf aankopen en met verlies doorverkopen aan Dhr. [REDACTED];
2. De mogelijkheid van woningbouw door aanpassing van het omgevingsplan;
3. Zelf aankopen en groen ontwikkelen op het perceel.

Op het moment dat het plan tot woningbouw een plan tot natuurontwikkeling wordt, verschuift het onderwerp naar de portefeuille van Frans.

In bijlage 7 is de gevraagde scenarioverkenning (inclusief planologische-, plannings- en financiële overwegingen) inclusief discussiepunten verder uitgewerkt. De strekking van het voorliggende B&W-voorstel is op zich hetzelfde gebleven, maar de beslispunten 2 en 3 zijn aangevuld / aangepast en er worden duidelijker keuzes voorgesteld. Ook de argumenten en kanttekeningen zijn aangepast en verduidelijkt.

Eerdere besluitvorming

Dit voorstel is een uitwerking van de in maart 2023 vastgestelde Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo en de brieven van oktober 2023 aan RvR en dhr. [REDACTED] dat wordt afgezien van een kleinschalige woningbouwontwikkeling aan de Grote Bosweg, maar dat wordt ingezet op natuurontwikkeling.

Wat willen we bereiken

We willen het RvR-perceel verwerven t.b.v. het realiseren van natuurontwikkeling op de agrarische percelen aan de Grote Bosweg.

Argumenten

1.1. Uitgevoerde taxatie komt uit op agrarische waarde van € [REDACTED] per m²

Uit de uitgevoerde taxatie blijkt dat het agrarisch perceel F1999 en groot 12.875m² gewaardeerd wordt op € [REDACTED] per m². Dit is hoger dan ambtelijk vooraf was ingeschat (€ 8 - € 10 euro per m²), maar het klopt dat de waarde van de agrarische percelen in deze regio vrij hoog ligt. Het bedrag ligt daarmee dicht bij het vraagbedrag van Ruimte voor Ruimte (€ [REDACTED] per m²) dan was verwacht.

1.2. Vasthouden aan getaxeerde waarde als maximale prijs voor het RvR-perceel

Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte heeft begin 2020 het perceel F1999 gekocht voor een € [REDACTED] m². Dit is weliswaar een eigen keuze geweest van RvR, maar destijds waren gemeente en RvR al enige tijd (sinds november 2018) in gesprek over de realisatie van een kleinschalig bouwplan, te realiseren op een drietal agrarische percelen aan de Grote Bosweg (waaronder perceel F1999).

Dit is uiteindelijk niet doorgegaan, enerzijds omdat er geen financieel rendabel plan kon worden gerealiseerd en anderzijds omdat de gemeente in haar omgevingsvisie (2022/2023) voor deze percelen gekozen heeft om aan de oostrand van Geldrop geen woningbouw meer toe te staan. De gemeente had weliswaar vrijheid om dit te doen en formeel zijn er, zoals gezegd, ook geen verwachtingen gewekt bij ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Gelet op de getaxeerde waarde (anno 2025), die volgens onze inschatting hoger ligt dan ten tijde van de aankoop door Ruimte van Ruimte, ligt het voor de hand om deze getaxeerde waarde ook als aanbod bij Ruimte voor Ruimte te hanteren.

1.3 In bestuurlijk overleg is besloten om een nieuwe gezamenlijke taxatie als uitgangspunt voor verdere onderhandelingen te nemen.

Eind maart 2025 is dit dossier besproken in een bestuurlijk overleg tussen de portefeuillehouder en de (nieuwe) directeur van ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Ontwikkelmaatschappij Ruimte



Adviesnota

voor Ruimte is bezig om te transformeren naar maatschappelijk betrokken projectontwikkelaar, waarbij niet meer alleen wordt ingezet op het bouwen van (vrijstaande) woningen, maar ook het realiseren van maatschappelijke opgaven, zoals natuur, maar ook b.v. sociale(re) woningbouw. In het verlengde van deze koerswijziging is afgesproken om gezamenlijk een taxatie voor dit perceel te laten uitvoeren als uitgangspunt voor verdere onderhandelingen.

2.1 Inrichting gebied met bos en een ven met heide sluit het best aan bij de natuurontwikkelrichting

De Bosgroep Zuid Nederland beheert voor ons de bos- en heidegebieden van de Coeveringse- en Molenheide. De (agrarische) percelen aan de Grote Bosweg sluiten hier aan de zuidkant op aan. De Bosgroep zou voor ons op deze percelen natuur kunnen realiseren en dit in hun reguliere beheer kunnen meenemen. De Bosgroep geeft aan dat het gebied als rustgebied geschikt is om bos aan te planten in combinatie met meer open stukken.

In de gemeentelijke natuurvisie van Geldrop-Mierlo (die inhoudelijk ook aan de basis stond voor de omgevingsvisie) staat dat het bos en heidegebied zich verder kan ontwikkelen *'naar een klimaatbestendig aaneengesloten doorgaand loofbos, met een afwisseling van open ruimtes met vennen, droge en drasse heidegebieden en stuifduintjes'*.

De agrarische percelen aan de Grote Bosweg liggen iets lager dan de omliggende bospercelen, wat dit gebied geschikt maakt voor de aanleg van gemengd loofbos, maar ook voor de aanleg van een poel of ven met droge en natte heide er omheen. In de natuurvisie is dit perceel ook aangemerkt als 'zoekgebied poel'.

2.2. Verwerving van het RvR-perceel F1999 maakt natuurontwikkeling mogelijk

Het RvR-perceel (F1999) ligt tussen twee gemeentelijke agrarische percelen (F1998 en F2000) in. Via verwerving van het RvR-perceel kunnen de huidige agrarische percelen getransformeerd worden naar een natuurfunctie. Hiermee kan de gemeente tegemoet komen aan haar eigen ambitie, zoals die is verwoord in de omgevingsvisie uit 2023 en die ook de aanleiding was om de mogelijke woningbouwontwikkeling op deze percelen te beëindigen. Dit is destijds ook met ontwikkelmaatschappij RvR en ook met de bewoner van de [REDACTED] kortgesloten (zie brieven - bijlage 2 en 3).

Adviesnota



Het RvR-perceel (blauw omlijnd) ligt tussen twee gemeentelijke agrarische percelen (rood gearceerd) in. [REDACTED]

Hierdoor is het logisch om dit RvR-perceel te verwerven, zodat er een geheel ontstaat, waardoor de gemeente dit gebied kan ontwikkelen als natuurgebied. In totaal kan er een perceel van ruim 3ha als natuur worden getransformeerd. Mogelijk kan hier ook nog het 4^e agrarische perceel (meest oostelijke weiland), dat in eigendom is van de heer [REDACTED], bij worden betrokken.

2.3. Smalle natuurstrook langs oostrand Geldrop is kwetsbare noord-zuid-natuurverbinding

De natuurstrook langs de oostrand van Geldrop is een cruciale natuurverbinding tussen de Strabrechtseheide in het zuiden en Gulbergen / Stiphoutsebossen in het noorden. Camping het Wolfsven is een harde barrière voor veel flora en fauna vanwege het afgesloten karakter (hekwerk) en het intensieve recreatieve gebruik, waardoor alleen aan de oostrand van Geldrop een doorgaande natuurverbinding (noord-zuid) is. Deze strook is smal en kenmerkt zich door een aantal intensieve akkers en veel particuliere woonpercelen. Deze zijn lastig passeerbaar voor flora en fauna en bemoeilijkt het functioneren van deze strook als een doorlopende groene verbinding.

Een extra rustgebied langs de oostrand van Geldrop maakt het voor flora en fauna kansrijker om succesvol de resterende barrières over te steken. In de omgevingsvisie is dit gebied ook als zodanig aangegeven.

Adviesnota



Afbeelding 26 – Groene plekken verbinden (uit de omgevingsvisie)

2.4. Huidige bestemming 'Agrarisch' kan via een BOPA gewijzigd worden naar 'Natuur'

De huidige bestemming van het RvR-perceel en ook de omliggende weilanden is nu 'Agrarisch'. Dit komt niet overeen met de inhoud van de omgevingsvisie. Via een BOPA (Buitenplanse Omgevings Plan Activiteit) kan aan de bestemmingswijziging medewerking worden verleend, omdat deze wijziging aansluit bij het geldende gemeentelijk en provinciaal beleid.

2.5 Er loopt een subsidieaanvraag bij provincie om als gemeente in te zetten op het realiseren van een robuuste groene noord-zuid verbinding

Binnen het provinciale traject Groenblauw Gebiedsgerichte Aanpak (GGA) Strabrechtseheide is medio mei een zg. ALG (Aanpak Landelijk Gebied)-subsidie-aanvraag gedaan, waarbij voor de oostrand van Geldrop middelen worden gevraagd om de bestaande kwetsbare groene noord-zuid-verbinding robuuster te maken. Ook de verwerving van het perceel aan de Grote Bosweg en aanvullende natuurontwikkeling is in deze subsidie-aanvraag meegenomen (bijlage 6). Waarschijnlijk wordt tegen de zomer bekend in hoeverre er ook daadwerkelijk subsidie wordt toegekend.

3.1. Inzetten op natuurontwikkeling door de Bosgroep en gemeente

De Bosgroep Zuid Nederland beheert voor Geldrop-Mierlo een groot deel van het bos- en heidegebied tussen Geldrop en Mierlo. De locatie aan de Grote Bosweg ligt als een soort agrarische enclave tegen dit grote bos- en heidegebied aan en gelet op de natuurambitie (zie argument 2.3) ligt het voor de hand om ook de Bosgroep in te schakelen om de drie agrarische percelen om te vormen naar natuur.

De Bosgroep heeft veel ervaring met natuurontwikkeling, natuurbeheer en subsidiemogelijkheden, waardoor de kosten voor de omvorming naar natuur relatief beperkt zullen zijn (in bijlage 7 wordt dit bij scenario 3 verder uitgewerkt). De Bosgroep is ook bij de lopend ALG-aanvraag betrokken (zie argument 2.5).

3.2. Bosgroep Zuid Nederland is professionele terreinbeheerder en vaste partner Geldrop-Mierlo

Een partij als de Bosgroep leent zich er eerder voor om dit gebied deze richting op te laten ontwikkelen, dan de bewoner van [REDACTED], die vooral de huidige situatie als uitgangspunt neemt en het als een kleinschalig (agrarisch) coulisselandschap wil ontwikkelen. Dit is ook een waardevol landschapstype, maar hoort meer thuis in de brede beekdalen, zoals bij de kleine Dommel of de kleine Beekloop (Gijzenrooi) en niet op de hogere zandgronden.



Adviesnota

Verder beheert de Bosgroep bijna alle gemeentelijke natuurgebieden en is ook actief betrokken bij nieuwe natuurontwikkeling, b.v. de Dommelbeemden.

3.3. Agrarisch perceel van bewoner [REDACTED] kan hierbij worden betrokken

Gelet op het aangrenzende agrarische perceel van de bewoner van Grote Bosweg en zijn overige bos- en woonpercelen is het mogelijk om de omvorming van de agrarische percelen naar natuurpercelen in samenspraak met de bewoner van [REDACTED] doen. Wel heeft de bewoner van [REDACTED] aangegeven dat hij zijn eigen agrarisch perceel wil behouden als agrarisch perceel, maar wel open staat voor een herkaveling indien dit vanuit natuurpotentie (op basis van nog uit te voeren bodem- en wateronderzoeken) gewenst is (zie mail bewoner [REDACTED] – bijlage 4). Bij de verdere uitwerking zou deze optie waardevol kunnen zijn, maar blijft de Bosgroep Zuid Nederland hiervoor wel de uitvoerende partij.

4.1. Verwerving kan worden betaald uit het budget voor strategische grondverwerving

De aankoop van het RvR-perceel kan worden betaald uit het budget strategische grondverwerving. De verwerving van dit perceel is nodig om de natuurambities uit de omgevingsvisie mogelijk te maken. In dit budget is voor dit jaar nog voldoende ruimte om deze aankoop van € [REDACTED] (12.875m² * € [REDACTED] m²) te kunnen doen.

4.2. Overige financiële aspecten worden in een later stadium uitgewerkt

De financiële aspecten van dit B&W-voorstel blijven beperkt tot de verwerving van het RvR-perceel. De verdere uitwerking volgt op een later moment. In de financiële paragraaf wordt hier wel al op hoofdlijnen ingegaan.

Kanttekening

1.1. Perceel F1999 is eerder te koop aangeboden bij bewoner [REDACTED]

Voordat in januari 2024 het perceel formeel aan de gemeente is aangeboden, is het perceel door ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte eerst (december 2023) aangeboden aan de bewoner van [REDACTED]. Ondanks interesse van de bewoner van [REDACTED] was er een te groot verschil tussen de vraagprijs en geboden prijs, waarna ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte het perceel bij de gemeente heeft aangeboden.

De bewoner van [REDACTED] heeft nog steeds interesse en komt waarschijnlijk weer in beeld als de gemeente het perceel niet wil verwerven. Onduidelijk is in hoeverre Ruimte voor Ruimte hier nog open voor staat. De kans is aanwezig dat zij dan een nog groter verlies op deze locatie moeten accepteren.

2.1. Omvorming van percelen van agrarisch naar natuur verminderen de waarde

Het omvormen van de bestaande agrarische percelen naar natuur zorgt ervoor dat de waarde van de percelen zakt van € [REDACTED] per m² naar circa € 2,- per m². Ook zal de bestemming van de percelen gewijzigd moeten worden van agrarisch naar natuur (hier zal nog een nieuw omgevingsplan moeten worden opgesteld). Deze waardevermindering is een impliciet gevolg van de keuze in de omgevingsvisie en in het verlengde hiervan moet dan ook de verwerving van dit perceel worden gezien.



Adviesnota

3.1. Bewoner [REDACTED] wil het liefst zelf een natuurdomein realiseren

De bewoner van [REDACTED] heeft al lang de wens om een aantal gemeentelijke percelen te verwerven en een natuurdomein / landgoed te realiseren (zie inleiding). Verwerving van het RvR-perceel is hierbij ook noodzakelijk. In de bijgevoegde mail van de bewoner van [REDACTED] licht de bewoner van [REDACTED] zijn wensen toe en ook hoe dit mogelijk kan worden gemaakt, te beginnen met de (door)verkoop van de verschillende percelen.

In deze transactie zouden dan ook nog twee bestaande gemeentelijke boskavels ten noorden van de weg Heideven kunnen worden meegenomen (percelen F792 en F794, gezamenlijk circa 2ha). Dan heeft de heer [REDACTED] een samenhangend natuurdomein / landgoed. Hiermee komen we dan tegemoet aan een langgekoesterde wens van de heer [REDACTED]. Ook sluit dit aan bij de uitstraling van dit deel van het bosgebied, waar meerdere grote particulieren bos- en natuurkavels met een landgoedwoning zijn gelegen. De bewoner van [REDACTED] kan dan de bestaande agrarische percelen naar natuur omvormen.

Strategisch gezien is het echter de vraag of het wenselijk is deze vijf percelen te verkopen, omdat je daardoor de regie op deze ontwikkeling ook uit handen geeft. Ook zal er dan een overeenkomst met de bewoner van [REDACTED] moeten worden gesloten. Hierbij lijkt het redelijk om het RvR-perceel voor natuurwaarde door te verkopen (met verlies dus), gelet op de toekomstige natuurbestemming. In bijlage 7 wordt dit traject bij scenario 1 verder toegelicht en wordt er ook op ingegaan in hoeverre we daarna kunnen sturen op de daadwerkelijke realisatie van nieuwe natuur.

Verder is onduidelijk wat de meerwaarde voor de gemeente is als de bewoner van [REDACTED] de percelen inricht als natuurpercelen, los van het feit dat de gemeente dit dan niet zelf hoeft te doen en in de toekomst ook niet hoeft te beheren. Maar de Bosgroep Zuid Nederland is een professionele terreinbeheerder en heeft ook veel ervaring in natuurrealisatie, terwijl de bewoner van [REDACTED] geen achtergrond heeft als natuurontwikkelaar en alleen ervaring heeft met het natuurbeheer van zijn eigen bospercelen. Ook hierdoor ligt het voor de hand dit bij de Bosgroep te beleggen.

Wat gaan we daarvoor doen?

Op basis van de uitgevoerde taxatie en afhankelijk van de besluitvorming kan een overeenkomst worden gesloten met ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte om het perceel F1999 te verwerven. Hierna kan aan de Bosgroep opdracht worden verleend om een inrichtingsplan voor deze percelen te maken en kan op basis hiervan de planologische procedure worden doorlopen om de bestemming te wijzigen van agrarisch naar natuur. Ook kan in overleg met de bewoner van [REDACTED] worden bekeken in hoeverre zijn perceel alsnog bij dit natuurontwikkelingstraject kan aansluiten.

Hoe verhoudt dit voorstel zich tot de visie en de strategie?

Verwerving van het perceel sluit aan bij de omgevingsvisie en de hierin gemaakte keuzes om langs de oostrand van Geldrop een rustgebied voor natuur (flora en fauna) te realiseren. Ook de omvorming (of extensivering) van landbouwgronden naar natuur langs de oostrand is opgenomen als ambitie in de omgevingsvisie.

Zijn er juridische gevolgen? (i.o.m. juridisch consulent)

Na besluitvorming zal er een koopovereenkomst moeten worden opgesteld om deze grondverwerving verder uit te werken. Ook zal hierbij nog gekeken moeten worden naar bepaalde voorwaarden uit de



Adviesnota

huidige overeenkomst, waarbij het o.m. van belang is om binnen afzienbare tijd een omgevingsplan op te stellen om de agrarisch bestemming te wijzigen naar natuur.

Zijn er financiële gevolgen? (i.o.m. financieel consultant)

De verwerving en inrichting van het perceel aan de Grote Bosweg heeft een aantal financiële consequenties:

- Verwervingskosten
- Afwaarderingskosten
- Inrichtingskosten
- Beheerskosten.

Verwervingskosten

Voor de verwerving kan een beroep worden gedaan op het budget voor strategische grondverwerving. Er is voor dit jaar nog voldoende budget voor het aankoopbedrag van € [REDACTED] (12.875m² * € [REDACTED] m²). De strategische aankoop zal als materiele vaste activa worden verantwoord en worden toegevoegd aan de overige gemeentelijke landbouwgronden. Conform de voorschriften van de BBV wordt op grond niet afgeschreven. De jaarlijkse kapitaalslasten betreffen alleen de rentelasten (huidige rentepercentage is 1%). Indien het transport van de aankoop dit jaar plaatsvindt, bedragen de kapitaallasten voor 2025 e.v.:

Aankoopbedrag perceel Grote bosweg	€ [REDACTED]	2025	2026	2027	2028
Rente 1%		0,-	[REDACTED]-	[REDACTED],-	[REDACTED],-

Afwaarderingkosten

Als de agrarische gronden worden heringericht als natuur dan dient de waarde van de grond te worden afgewaardeerd. De waarde van grond wordt dan van € [REDACTED] per m² teruggebracht naar €2 per m². Dit betekent een afwaardering van € [REDACTED]-. De afwaardering zal gedekt worden uit een claim op de Voorziening Groen en Natuurcompensatie. Ook kan een deel worden betaald uit het budget 'Omvorming landbouwgronden naar natuur (rondom Molenheide)', waar dit jaar een bedrag van € 15.000,= (2025) en volgend jaar een bedrag van € 200.000,= in de meerjarenbegroting is opgenomen.

Inrichtingskosten

Voor de herinrichting van agrarisch naar natuur geldt een normbedrag van €15.000,- per ha. Gelet op de omvang van het kavel (bijna 1,3ha) wordt uitgegaan van € 20.000,=. Deze kosten kunnen ook gefinancierd worden uit het budget "Omvorming landbouwgronden naar natuur". Ook loopt er nog een subsidie-aanvraag via de provincie (Aanvraag Landelijk Gebied) voor zowel de verwerving als de ontwikkeling naar natuur voor het RvR-perceel.

Beheerskosten

Na de herinrichting dient het perceel als natuur te worden onderhouden. Er wordt voorgesteld om dit beheer onder te brengen bij de Bosgroep-zuid. De bosgroep-zuid beheert al natuurgebieden namens de gemeente. De jaarlijkse beheerskosten zullen stijgen met € 354,- per jaar (normbedrag voor regulier natuurbeheer is € 275,- per ha/jaar. De extra beheerskosten dienen op termijn mee te worden genomen in de begroting.

Adviesnota

Voor zowel de afwaardering, inrichtingskosten als beheerskosten zal uw college te ziener tijd nader worden geïnformeerd.

Zijn er personele gevolgen? (i.o.m. personeelsconsulent)

Niet van toepassing

Wat en hoe moet er over dit voorstel worden gecommuniceerd? (i.o.m. cluster communicatie)

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen:

Nr.	Betreft	Djumanummer
1.	Aanbieding Ruimte voor Ruimte (Mail + 3 onderliggende stukken)	2145219/2145217/2145215/2145214
2.	Brief Geldrop-Mierlo aan RvR (oktober 2023)	2669097
3.	Brief Geldrop-Mierlo aan bewoner [REDACTED] (oktober 2023)	2669096
4.	Mail dhr. [REDACTED] over grondvoorstel [REDACTED] d.d. 3 april 2025	2669100
5.	Memo over grondsituatie – [REDACTED]	2669109
6.	ALG-aanvraag Geldrop-Mierlo inzake ‘bos-en heiderevitalisatie bosgebied Coervering en robuuste groene noord-zuidverbinding’	2269120
7.	Scenarioverkenning en discussiestuk – agrarische percelen Grote Bosweg	2720487
8.		

[REDACTED]

Van: [REDACTED]<[REDACTED]@ruimtevoorruimte.com>
Verzonden: maandag 8 januari 2024 13:52
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Perceel Grote Bosweg
Bijlagen: Leveringsakte.pdf; Geldrop_F_1999.pdf; kadastrale kaart.pdf; 18.100
_Grondbieding_maatschappelijke opbrengst Grote Bosweg.pdf

Beste [REDACTED] en [REDACTED],

Tijdens onze overleg vorige week donderdag hebben we gesproken over mogelijke overname van ons perceel F 1999 aan de Grote Bosweg. Afgesproken is dat ik jullie **informeel** van nadere informatie voorzie en dat jullie dit maandag 15 januari a.s. oriënterend gaan bespreken met de wethouder.

Na terugkoppeling van dit gesprek vindt er vervolgens al dan niet formele aanbieding aan de gemeente plaats.

Stand van zaken

In 2020 heeft RvR het perceel F, 19909, groot 12875 m2 gekocht van de familie [REDACTED], zie bijgevoegde leveringsakte en kadastrale stukken. Dit met het doel om daarop Ruimte voor Ruimte-kavels te realiseren. In dit kader is de gemeente een voorstel gedaan waar niet is ingegaan, eveneens bijgevoegd. Vervolgens hebben we met de gemeente overleg gevoerd over de ontwikkeling van zowel de gemeentelijke percelen die er liggen als dat van RvR. Verschillende stedenbouwkundig varianten zijn gemaakt en besproken maar uiteindelijk zijn we niet tot een financieel haalbaar plan kunnen komen. De gemeente is vervolgens aan de slag gegaan met de Omgevingsvisie en de keuze gemaakt om het bedoelde gebied te gaan transformeren naar 'natuur'.

Tegelijkertijd speelt de tracé-studie van Tennet: 2 van de 4 routes lopen over de percelen aan de Grote Bosweg, waardoor het erg waarschijnlijk is dat de Belemmeringenwet Privaatrecht op zowel de gemeentelijke percelen als dat van RvR van toepassing gaat worden, waardoor er in de toekomst een vergoeding kan worden gegenereerd.

Overname contract

Het perceel van RvR is voor overname interessant voor (de andere buurman) de heer [REDACTED] of voor 'buurman' gemeente.

Dit betekent dat het volledige contract moet worden overgenomen:

- Het betreft niet alleen de geboden prijs,
- maar ook de bijzondere afspraken, zoals
- nabetaling bij ontwikkeling perceel en
- mogelijkheid van de familie om het perceel na 15 jaar terug te komen.

In het geval de gemeente het perceel overneemt en daarop haar ambitie van 'natuur' realiseert, dan zijn de aanvullende voorwaarden niet relevant en resteert de prijs.

Prijs

RvR heeft de grond gekocht voor € 15,00 per m'. En dit bedrag is voor overname ook uitgangspunt.

Tijdens het vooroverleg hebben we er over gesproken hoe het bedrag tussen agrarische waarde (€ 10,-- per m2) en dit bedrag kan worden overbrugd.

Hiervoor reik ik de volgende argumenten aan:

1. het gezegde is: de buurman is maar 1 keer te koop;
2. als de gemeente vormt geeft aan haar ambitie en het perceel bestemd tot 'natuur', dan kan RvR een verzoek om planschade indienen;
3. het is erg waarschijnlijk dat het tracé van Tennet over dit perceel gaat lopen. Dit betekent dat de gemeente in de toekomst in aanmerking komt voor een vergoeding op basis van de Belemmeringenwet Privaatrecht.

Ik hecht er aan om nog op te merken dat dat bij overname van de overeenkomst onze ontwikkelkosten niet (!) zijn verrekend. Omdat we niet tot een (gezamenlijk) plan zijn kunnen komen resteert er een behoorlijk bedrag. Bij overname van het perceel is hiervoor een afspraak nog aan de orde.

Graag verneem is zsm na 15 januari a.s. jullie informele reactie.

Met vriendelijke groet,

Planontwikkelaar

Brabantlaan 3
Postbus 79
5201 AB 's-Hertogenbosch
F

Afwezig op vrijdag

www.ruimtevoorruimte.com

ruimte voor ruimte



LEVERING

Heden, vijf februari tweeduizendéénentwintig, verschenen voor mij, mr. MARC MARIA ROBBERS, notaris met als plaats van vestiging 's-Hertogenbosch:

1. mevrouw mr. [REDACTED], kantooradres: Zuiderparkweg 280, 5216 HE 's-Hertogenbosch, geboren te [REDACTED],
hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - a. de heer [REDACTED], zich identificerende met zijn identiteitskaart met nummer [REDACTED], afgegeven te 's-Hertogenbosch op [REDACTED], wonende te [REDACTED], geboren te [REDACTED], ongehuwd en niet als partner geregistreerd;
 - b. mevrouw [REDACTED] zich identificerende met haar paspoort met nummer [REDACTED] afgegeven te 's-Hertogenbosch op [REDACTED], wonende te [REDACTED], geboren te [REDACTED], ongehuwd en niet als partner geregistreerd;
 - c. mevrouw [REDACTED], zich identificerende met haar paspoort met nummer [REDACTED], afgegeven te Veghel op [REDACTED], wonende te [REDACTED], geboren te [REDACTED], ongehuwd en niet als partner geregistreerd, hierna tezamen ook te noemen: "de verkoper";
2. mevrouw [REDACTED] kantooradres: Zuiderparkweg 280, 5216 HE 's-Hertogenbosch, geboren te [REDACTED],
hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de commanditaire vennootschap: de commanditaire vennootschap: **RUIMTE VOOR RUIMTE II C.V.**, gevestigd te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudende te 's-Hertogenbosch, Brabantlaan 3 (postcode 5216 TV), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17229779, hierbij vertegenwoordigd door haar enige beherende vennoot: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **RUIMTE VOOR RUIMTE BEHEER B.V.**, gevestigd te 's-Hertogenbosch, Brabantlaan 3 (postcode 5216 TV), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17136028, hierna ook te noemen: "de koper".

De comparanten hebben het volgende verklaard:

DEFINITIES

In deze akte zal, naast de overige in de akte als zodanig aangegeven termen, ieder van de volgende in alfabetische volgorde vermelde termen de hierna bedoelde betekenis hebben:

1. **"HN"**:
Huijbregts Notarissen & Adviseurs N.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, te dezer zake kantoorhoudende aan de Zuiderparkweg 280 te 's-Hertogenbosch (postadres: Postbus 1272, 5200 BH 's-Hertogenbosch);
3. **"Koopcontract"**:
de op achtentwintig maart tweeduizendtweentwintig respectievelijk vijftien april tweeduizendtweentwintig tussen koper en verkoper getekende akte houdende de koopovereenkomst met betrekking tot het Verkochte, welke overeenkomst, als **bijlage 1**, aan deze akte is gehecht;
4. **"Koper"**:
Ruimte voor Ruimte II C.V., daarbij vertegenwoordigd door haar enig en zelfstandig bevoegd beherend vennoot Ruimte voor Ruimte Beheer B.V.;
5. **"Kwaliteitsrekening"**:
de bankrekeningen ten name van Huijbregts Notarissen & Adviseurs N.V. zoals bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt;
6. **"Overeenkomst"**:
de in het Koopcontract omschreven koopovereenkomst;



7. "Partijen": _____
Verkoper enerzijds en koper anderzijds, tezamen; _____
8. "Verkochte": _____
Een perceel grond en al hetgeen volgens verkeersopvatting daartoe behoort, gelegen te _____
Geldrop aan de Grote Bosweg, **kadastraal bekend gemeente Geldrop sectie F nummer-**
1999, groot één hectare, achtentwintig are en vijfenzeventig centiare (1 ha, 28 a en 75 ca).-
9. "Verkoper": _____
_____, tezamen.

Woorden en uitdrukkingen in deze akte in het enkelvoud, dienen tevens, waar de context dat _____
toestaat of vereist, als meervoud te worden opgevat, en omgekeerd. Woorden en uitdrukkingen-
van mannelijk grammaticaal geslacht dienen tevens, waar de context dat toelaat of vereist, het-
vrouwelijk en onzijdig geslacht te behelzen en omgekeerd. _____

OVERWEGINGEN

Ter uitvoering van het bepaalde in het Koopcontract, dient Verkoper bij deze akte het Verkochte-
te leveren aan Koper, welke Koper het Verkochte bij deze akte dient te aanvaarden. _____

OVEREENKOMST

Artikel 1

Overeenkomst van Levering

- 1.1 Ter uitvoering van de Overeenkomst, levert Verkoper hierbij het Verkochte aan Koper-
die hierbij het Verkochte van Verkoper aanvaardt onder de in het Koopcontract en _____
deze akte van levering opgenomen voorwaarden en bepalingen. _____

Artikel 2

Koopprijs

- 2.1 De koopprijs van Verkochte bedraagt: **vierhonderdvijfennegentigduizend** _____
zeshonderzeventachtig euro en vijftig cent (€495.687,50). _____
- 2.2 Ter voorkoming van onzekerheid stellen Partijen vast dat de koopprijs de totale _____
vergoeding, inclusief eventuele schades en dervingen, voor het Verkochte is. _____

Artikel 3

Omzetbelasting

- 3.1 Het Verkochte is niet te beschouwen als een vervaardigd goed als bedoeld in artikel _____
11 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 noch als een bouwterrein in de zin van
artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering _____
geen omzetbelasting verschuldigd is. _____

Artikel 4

Overdrachtsbelasting

- 4.1 Overeenkomstig de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer is terzake van de levering _____
van het verkochte op deze akte overdrachtsbelasting verschuldigd naar het gewone _____
tarief van acht procent (8%) over de voormelde koopsom ad _____
vierhonderdvijfennegentigduizend zeshonderdzevenentachtig euro en vijftig eurocent-
(€ 495.687,50), alsmede heeft koper verklaard dat de kans op de hierna onder artikel _____
12.2 vermelde eventuele nabetaling van éénhonderdachtentwintigduizend _____
zevenhonderdvijftig euro (€ 128.750,00) wordt geschat op vijftig procent (50%), zodat _____
over een bedrag ad vierenzestigduizend tweehonderdvijftig euro (€ 64.250,00) acht _____
procent (8%) overdrachtsbelasting is verschuldigd, derhalve is koper in totaal _____
verschuldigd aan overdrachtsbelasting een bedrag van **vierenveertigduizend** _____
zevenhonderdtweënnegentig euro (€ 44.792,00). _____

Artikel 5

Betaling en kwijting koopprijs

- 5.1 Van de koopprijs is een gedeelte ad eenhonderdrieënnegentig duizend _____
eenhonderdvijfentwintig euro (€193.125,00) door Koper voldaan door storting op de _____
Kwaliteitsrekening van HN. Terzake van de voldoening door koper aan zijn verbintenis
tot betaling van het resterende gedeelte van de koopprijs ten bedrage van _____



driehonderdtweeduizend vijfhonderdtweeënzestig euro en vijftig eurocent (€ 302.562,50), verklaarden de comparanten bij deze de navolgende overeenkomst te hebben gesloten:

1. verkoper doet bij deze afstand van zijn vorderingsrecht tot voldoening door koper van het resterend gedeelte van gemelde koopsom;

2. koper erkent bij wege van tegenprestatie voor de sub 1 bedoelde afstand wel en wettig schuldig wegens ter leen ontvangen gelden aan verkoper -onder de hierna nader vast te stellen voorwaarden en bedingen- een bedrag in hoofdsom groot driehonderdtweeduizend vijfhonderdtweeënzestig euro en vijftig eurocent (€ 302.562,50), hierna genoemd "de geldlening". Partijen verklaarden vorenstaande verbintenissen voor zich aan te nemen, zodat mitsdien kwijting voor de koopsom wordt verleend.

Zodra het bestemmingsplan betreffende de voorgenomen ontwikkeling (zoals beschreven in het Koopcontract, onherroepelijk is geworden zal door de Koper rechtstreeks aan de Verkoper de geldlening worden voldaan. In verband hiermee is de Koper verplicht de Verkoper terstond te informeren zodra bedoeld bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Partijen verklaarden voorts dat de overige bepalingen en bedingen van voormelde schuldigerkenning en lening door partijen in onderling overleg nader worden vastgesteld.

5.2 Partijen zijn overeengekomen dat de verplichting tot betaling als bedoeld in artikel 5.1 komt te vervallen indien vijftien (15) jaar na de datum waarop de akte van levering is gepasseerd bedoeld bestemmingsplan, ondanks inspanningen van Koper, niet onherroepelijk is geworden. Alsdan heeft Verkoper het recht om op eerste verzoek het Verkochte (terug) te kopen voor een prijs van vijftien euro (€ 15,00) per vierkante meter, welke prijs vanaf het moment van levering zal worden geïndexeerd conform de consumentenprijsindex alle huishoudens. Partijen komen bij deze akte overeen dat de Koper op dat moment verplicht is mee te werken aan de (terug)koop en levering van het Verkochte.

5.3 In verband met het vorenstaande verleent Verkoper bij dezen kwijting.

Artikel 6

Voorgaande titel

6.1 Het Verkochte is door Verkoper in eigendom verkregen door vererving en de inschrijving ten kantore van de landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, op 12 mei 2014, in het register Hypotheken 4 in deel 64324 nummer 110 van een afschrift van een akte van verdeling en levering op 12 mei 2014 verleden voor mr. M.L.Segers, notaris te Nuenen, Gerwen en Nederwetten. In gemelde akte is kwijting voor de betaling wegens overbedeling verleend.

Artikel 7

Verklaringen en garanties

7.1 Verklaringen en garanties van Verkoper

Verkoper verklaarde:

- (a) er bestaan thans geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of voorkeursrechten;
- (b) het Verkochte wordt door Verkoper ontruimd afgeleverd aan Koper;
- (c) het Verkochte is thans ongevorderd en is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- (d) er zijn geen erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen of beperkte rechten of andere lasten en beperkingen, behoudens die lasten en beperkingen welke in artikel 13 van deze akte worden vermeld en in dat artikel worden gevestigd;
- (e) met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding of arbitrage aanhangig;
- (f) het Verkochte was op de Sluitingsdatum niet opgenomen in een door de gemeente vastgesteld stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de



- zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing;_____
- (g) voorts worden door Verkoper enkel die verklaringen en garanties afgegeven als—
vermeld in het Koopcontract, welke geacht worden woordelijk in deze akte te zijn—
opgenomen._____
- 7.2 **Garanties van Verkoper**_____
- Verkoper garandeert de juistheid van zijn opgaven hiervoor gedaan terzake van de—
omzetbelasting, terzake van zijn verkrijging van het Verkochte, alsmede die hiervoor—
gedaan onder 7.1._____
- Verkoper staat ervoor in, dat hij aan Koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter—
kennis van Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen—
over feiten welke aan Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden—
kunnen zijn, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen
van Koper verlangd mag worden, door Verkoper niet behoeft te worden verstrekt._____
- 7.3 **Overige verklaringen van Verkoper/bestemming en gebruik**_____
- Verkoper verklaarde tot slot:_____
- (a) het is hem niet bekend dat het Verkochte is opgenomen in:_____
- een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 Wet Voorkeursrecht Gemeenten in—
samenhang met artikel 3, 4 of 5 van die wet of artikel 9a, eerste of tweede—
lid, van die wet, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van die wet;_____
 - een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 van die wet of artikel 9a,—
eerste of tweede lid, van die wet, in samenhang met artikel 6 van die wet;_____
- (b) het is hem niet bekend dat er beleidsvoornemens zijn terzake van het plan/de—
verordening als bedoeld in artikel 7.1 sub (f) danwel tot onteigening;_____
- 7.4 **Verklaringen van Koper**_____
- Koper verklaart:_____
- (a) die lasten en beperkingen welke bij deze akte worden gevestigd en/of genoemd—
en die welke na eigen onderzoek voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of
hadden behoren te zijn uitdrukkelijk te aanvaarden;_____
- (b) voornemens te zijn het Verkochte te gaan gebruiken ten behoeve van bouwgrond
voor woningbouw._____
- Artikel 8**_____
- Kosten**_____
- 8.1 De overdrachtsbelasting als bedoeld in de Wet op belastingen van rechtsverkeer is—
voor rekening van Koper._____
- 8.2 De notariële kosten en het kadastraal recht terzake van de levering en overdracht van—
het Verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting als bedoeld—
in de Wet op de omzetbelasting 1968, zijn voor rekening van Koper._____
- Artikel 9**_____
- Omschrijving Leveringsverplichtingen**_____
- 9.1 Verkoper levert Koper eigendom:_____
- (a) die onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging—
ook onderhevig is;_____
 - (b) die niet bezwaard is met beslagen of hypotheek of inschrijvingen daarvan, dan—
wel met andere beperkte rechten;_____
 - (c) die niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden,_____
bijzondere lasten en/of kettingbedingen een en ander voor zover niet uit deze—
akte blijkt._____
- 9.2 Indien door Verkoper opgegeven maat of grootte van het Verkochte of verdere—
omschrijving daarvan niet juist of niet volledig zijn, zal geen van Partijen daaraan enig—
recht ontlenen._____
- 9.3 **Feitelijke aflevering**_____
- De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte vindt heden plaats, in de staat—
zoals nader omschreven in het koopcontract. Verkoper heeft een verkennend_____



bodemonderzoek laten verrichten ten aanzien van het Verkochte. De bevindingen zijn opgenomen in een rapport van twaalf februari tweeduizendtweentig met referentienummer SWNL0256531. Koper heeft kennis genomen van dit rapport.

Artikel 10

Risico

10.1 Het risico van het Verkochte gaat op Koper over bij het ondertekenen van deze akte.

Artikel 11

Baten en lasten

11.1 De baten en lasten van het Verkochte zijn vanaf het ondertekenen van deze akte voor rekening van Koper.

11.2 De eventuele lasten wegens het feitelijke gebruik worden niet verrekend.

Artikel 12

Koopcontract

12.1 Voorzover daarvan bij deze akte niet afgeweken, blijft tussen Partijen gelden hetgeen blijkens het Koopcontract tussen hen is overeengekomen.

12.2 In het koopcontract staat woordelijk vermeld, het navolgende:
"Indien op het Verkochte niet vier (4) ruimte voor ruimte-kavels (zoals nu voorzien) kunnen worden gerealiseerd maar vijf (5) ruimte voor ruimte-kavels met een bebouwingsvlak van overdrachtsbelasting minimaal achthonderd vierkante meter (800m²) dan wel het merendeel van dit bebouwingsvlak, zijnde vijfenzeventig procent (75 %), op dit perceel is gepositioneerd, zal Koper aan Verkoper een nabetaling door van tien euro (€ 10,00) per vierkante meter voor het gehele perceel. Deze nabetaling van tien euro (€ 10,00) komt bovenop de koopprijs van vierhonderdvijfennegentigduizend zeshonderdzevenentachtig euro en vijftig eurocent (€ 495.687,50).

De eventuele meeropbrengst zal door de Koper rechtstreeks aan de Verkoper worden uitgekeerd binnen vier (4) weken na ontvangst door de Koper van de betreffende opbrengst."

Artikel 13

Lasten en beperkingen

13.1 Voor het bestaan van erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het verkochte wordt te dezen verwezen naar de in artikel 6.1 genoemde akte van eigendomsverkrijging, waarin woordelijk staat vermeld:

"ERFDIENSTBAARHEID

Ter uitvoering van de overeenkomst vestigt [REDACTED] ten laste van het dienende erf de

hierna te omschrijven erfdienstbaarheid. [REDACTED] aanvaardt de vestiging van deze erfdienstbaarheid ten behoeve van het heersende erf.

De rechtsverhouding tussen de eigenaren van het dienende en het heersende erf wordt hierbij

vastgelegd als volgt:

Artikel 1

Omschrijving erfdienstbaarheid

De erfdienstbaarheid behelst een recht van overpad over een strook grond van tenminste vijf

meter en dertig centimeter gemeten vanaf de binnenzijde van de daar aanwezige sloot aan de

bovenzijde van het perceel welke grenst aan de percelen kadastraal bekend gemeente

Geldrop sectie F nummer 786 en 1922.

Gemelde strook grond blijft een meter verwijderd van de thans op het heersende erf aanwezige paardenbak. De ligging van de strook is aangegeven op de aan deze akte



gehechte
situatietekening, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare
registers

samen met een afschrift van de onderhavige akte.

Artikel 2

Bepalingen

Met betrekking tot de erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen:

- 1 Voor deze erfdienstbaarheid is geen vergoeding verschuldigd.
2. Voor de goede orde stellen partijen vast dat de erfdienstbaarheid uitsluitend dient voor het verkrijgen van een doorgang van en naar het heersende erf naar en van de openbare weg, de Grote Bosweg.
3. De eigenaar van het heersende erf is bevoegd om op zijn kosten een hekwerk te plaatsen geheel of gedeeltelijk op het deel van het dienende erf waarop de erfdienstbaarheid rust. De eigenaar van het heersende erf dient ervoor zorg te dragen dat de eigenaar van het dienende erf een sleutel heeft van gemeld hekwerk, zodat partijen niet afhankelijk zijn van elkaars directe medewerking om toegang te verlenen tot het dienende erf.
4. De kosten voor het aanbrengen van het hekwerk komen geheel voor rekening van de eigenaar van het heersende erf, evenals de kosten van onderhoud en eventuele vervanging van het hekwerk.
5. De eigenaar van het heersende erf is te allen tijde bevoegd het aangebrachte hekwerk op ieder gewenst moment weg te nemen, mits hij het dienende erf in de oude staat terugbrengt."

- 13.2 Met betrekking tot het Verkochte is op het kadastraal uittreksel de dato negentien november tweeduizendnegentien ten aanzien van het bestaan van publiekrechtelijke beperkingen het navolgende vermeld:

"Publiekrechtelijke beperkingen Basisregistratie Kadaster

Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperkingen Landelijke Voorziening

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB"

- 13.3 **KETTINGBEDING**

1. Koper verplicht zich krachtens verbintenis ten opzichte van Verkoper tot het opleggen van de rechten en verplichtingen als bedoeld in artikel 5.2 gedurende vijftien (15) jaar na de datum van deze akte van levering van het Verkochte, aan rechtsoptvolgers in de eigendom of een zakelijk recht daarop verkrijgen.
2. Op gelijke wijze als hiervoor onder 1. bepaald, verbindt Koper zich tegenover Verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in dit artikel als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsoptvolger/zakelijk gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van Verkoper het beding aan, welk beding door Verkoper wordt aanvaard.

Artikel 14

Doorhaling hypothecaire inschrijvingen en verbeteringen

- 14.1 Verkoper en Koper verklaarden hierbij voor zoveel nodig, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, onherroepelijk volmacht te verlenen aan de ten kantore van HN werkzame personen, ieder afzonderlijk, om mede namens ieder van hen medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) ten laste van Verkoper en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de Bewaarder van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te machtigen de doorhaling te bewerkstelligen. Voorts verlenen Partijen hierbij voor zoveel nodig, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, volmacht te verlenen aan de ten kantore van HN werkzame personen, ieder



afzonderlijk, om mede voor en namens hen eventuele verbeteringen, aanvullingen en nadere verklaringen als bedoeld in de artikelen 18 lid 3, 23 en 43 van de Kadasterwet terzake deze akte te constateren, terwijl Koper gelijke volmacht verleent aan genoemde gevolmachtigden tot het verbeteren van onjuistheden en onvolledigheden in ingeschreven stukken als bedoeld in artikel 42 Kadasterwet, in eventuele hypotheekakten welke betrekking hebben op het Verkochte.

Artikel 15

Slotverklaringen/kadasterverklaring

- 15.1 Verkoper en Koper verklaarden verder nog:
- (a) de onroerende zaakbelasting, voor zover geheven wegens het genot van een zakelijk recht ("het eigenaarsgedeelte"), de waterschapslasten en de rioolrechten over het lopende jaar zijn of worden geheel door Verkoper voldaan; Deze lasten zullen tussen partijen naar tijdsgelang verrekend worden vanaf het ondertekenen van deze akte;
- 15.2 Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen blijktens het Koopcontract of in nadere (schriftelijke of mondelinge) overeenkomsten die op de koop betrekking hebben zijn thans uitgewerkt. Noch Verkoper noch Koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Artikel 16

Woonplaats/Forum- en rechtskeuze

- 16.1 Verkoper en Koper verklaren uitdrukkelijk dat zij voor de uitvoering van deze akte en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte, thans bij HN.
- 16.2 Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de Overeenkomst zijn of zullen ontstaan, is de rechter van de plaats, waar het Verkochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
- 16.3 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 16.4 Op de in deze overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Artikel 17

Volmachten

- 17.1 Van de volmachtverlening aan de comparante sub 1 door Verkoper blijkt uit één onderhandse akte van volmacht die, als **bijlage 2**, aan deze akte is gehecht.
- 17.2 Van de volmachtverlening aan de comparante sub 2 door Koper blijkt uit één onderhandse akte van volmacht die, als **bijlage 3**, aan deze akte is gehecht.

Artikel 18

Aangehechte bijlagen

- 18.1 Aan deze akte zijn **3 bijlagen** gehecht.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te 's-Hertogenbosch op de datum als aan het begin van deze akte vermeld.

Alvorens tot het verlijden van deze akte te zijn overgegaan, heb ik, notaris, van de inhoud aan de comparanten mededeling gedaan en heb daarop toelichting gegeven.

De comparanten hebben verklaard tijdig voor het verlijden van deze akte van de inhoud te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om negen uur twintig minuten (09:20)

(Volgen de handtekeningen)

VOOR AFSCHRIFT:



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' followed by a vertical line and a small flourish.

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

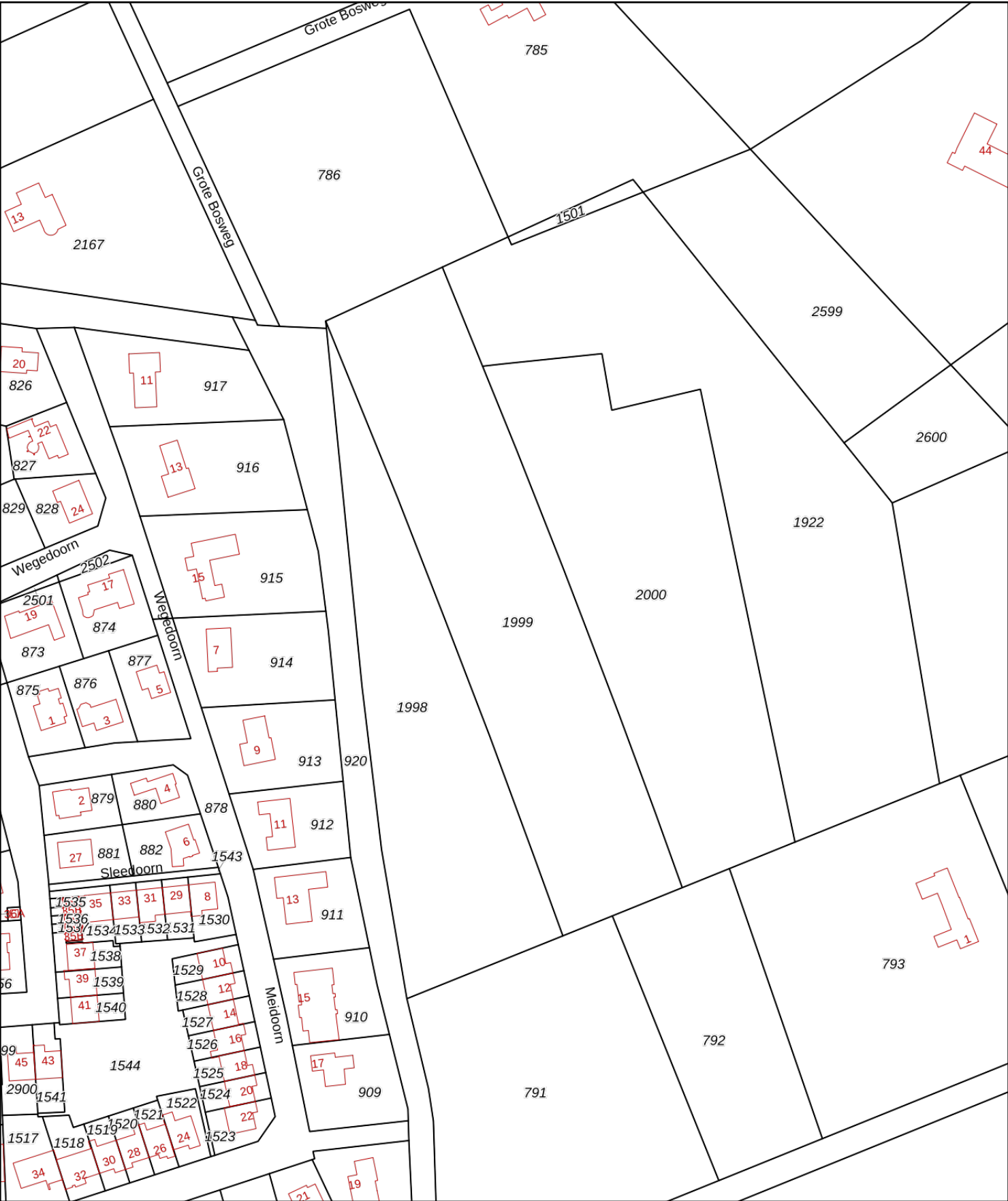
Kadastrale aanduiding	Geldrop F 1999	
	Kadastrale objectidentificatie : 040830199970000	
Kadastrale grootte	12.875 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	168618 - 381945	
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend	
Koopsom	€ 495.687,50	Koopjaar 2021
Ontstaan uit	Geldrop F 1923	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.	
Basisregistratie Kadaster		
Overige aantekening	Raadpleeg brondocument	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63861/35	Ingeschreven op 17-01-2014 om 13:58

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80568/83	Ingeschreven op 08-02-2021 om 09:00
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
Naam gerechtigde	Ruimte voor Ruimte Beheer B.V.	
Adres	Brabantlaan 3 5216 TV 'S-HERTOGENBOSCH	
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH	
KvK-nummer	17136028 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Betrokken	Ruimte voor Ruimte II C.V.	
samenwerkingsverband		
Adres	Brabantlaan 3 5216 TV 'S-HERTOGENBOSCH	
KvK-nummer	17229779 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	



ruimte voor ruimte

Gemeente Geldrop
Aan het college van Burgemeester en Wethouders
t.a.v. wethouder M. Jeucken
Postbus 10101
5660 GA Geldrop

Datum
15 november 2018
Onderwerp
Maatschappelijke opbrengst Grote Bosweg

Referentie
WvdK/CS/HD/18.100
Bijlagen
1

Geachte heer Jeucken, beste Marc,

8 november jl. tijdens ons kennismakingsgesprek bespraken we de mogelijkheden die Ruimte voor Ruimte biedt en we spraken af dat ik ons concrete voorstel met betrekking tot de kavelontwikkeling aan de Grote Bosweg [REDACTED]

[REDACTED] aan u en het voltallige college zou voorleggen. Alvorens ik in deze brief ons voorstel uiteenzet een korte toelichting op Ruimte voor Ruimte.

De ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte is oorspronkelijk, vanuit een convenant tussen de provincie Noord-Brabant en de Brabantse gemeenten, opgericht om via de opbrengsten van kavelontwikkeling in het buitengebied agrariërs te helpen met hun bedrijfsbeëindiging/stallensloop. In Geldrop is op deze wijze bij 5 bedrijven voor ruim 14.000 m2 stallen gesloopt. Inmiddels is een tweede doelstelling geformuleerd: de provincie ziet in Ruimte voor Ruimte een instrument om 'andere' maatschappelijke vraagstukken te helpen oplossen. Wat onder 'andere' vraagstukken wordt verstaan, wordt per casus bepaald en 'op waarde gezet'. Dit betekent, dat we enerzijds een grondverwervingsprijs kunnen hanteren waarin de sloopkosten voor de agrariërs zijn verdisconteerd en anderzijds een opslag kunnen creëren voor een nader te duiden maatschappelijk relevant vraagstuk.

Wij hebben een visiedocument met verkavelingsschets (zie bijlage) gemaakt voor de percelen, kadastraal bekend Geldrop, sectie F, nrs 1998 en 1999, waarop nog input moet worden geleverd. De percelen zijn eigendom van een particulier en van de gemeente. De locatie ligt volgens de Verordening Ruimte in de 'Groen Blauwe mantel', hetgeen betekent dat er voor de provincie alleen woningbouw voorstelbaar is als er geen sprake is van een aanzet tot verstedelijking, er alleen met RvR-titels ontwikkeld wordt en het woningaantal niet hoger is dan 7. We voorzien dat de voorgestelde schets de toets bij de provincie doorstaat en vragen uw planologische medewerking op dit plan.

Ruimte voor Ruimte
Postbus 79
5201 AB 's Hertogenbosch
T 073-615 49 59
info@ruimtevoorruimte.com
www.ruimtevoorruimte.com

Tevens willen we met u de volgende (financiële) afspraken maken:

- Ruimte voor Ruimte ontwikkelt de locatie en de gemeente brengt haar grondpositie in;
- De particuliere grondpositie dient nog door Ruimte voor Ruimte verworven te worden. De gemeente en Ruimte voor Ruimte stemmen nader af wie het beste de verwervingsgesprekken kan voeren;
- Ruimte voor Ruimte betaalt een grondprijs van € [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Daarnaast zo is ons aangegeven heeft de gemeente zelf nog een vijftal RvR-titels in bezit. We stellen voor dat Ruimte voor Ruimte 'meehelpt' deze titels te verkopen door verzoeken die bij ons binnenkomen voor de aankoop van een titel te honoreren met een titel die van de gemeente Geldrop afkomt. Dat zou dan in 2 tranches van elk een jaar (3 en 2 per jaar) moeten plaatsvinden en vanaf het moment dat het bestemmingsplan Grote Bosweg onherroepelijk is. Ter illustratie: Ruimte voor Ruimte verkoopt elk jaar ca. 15 – 25 losse titels. U kunt er derhalve van uitgaan dat deze titels verkocht worden.

Ruimte voor Ruimte kan deze bieding gestand doen onder de volgende condities:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- De RvR-titels van de ontwikkelingsmaatschappij worden ingezet op de locatie Grote Bosweg;
- De Raad van Commissarissen van Ruimte voor Ruimte is akkoord met deze deal.

Het een en ander zouden we in een samenwerkingsovereenkomst moeten vastleggen. We denken hiermee uw en ons belang op een constructieve wijze aan elkaar te verbinden en tevens een kwalitatief goed vrije-sector plan te maken.

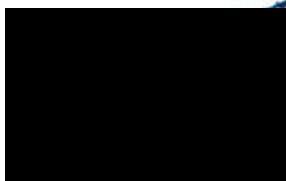


ruimte voor ruimte

We horen graag nader van u, dan wel ontvangen uw antwoord op dit verzoek.

Met vriendelijke groet,

Ruimte voor Ruimte II CV,
Namens deze Ruimte voor Ruimte BV,



Algemeen directeur



An aerial photograph of a landscape. In the foreground, there is a dense forest. In the middle ground, a river flows through the landscape. To the right of the river, there is a large, rectangular, brownish area that appears to be a field or a construction site. In the background, there is a village with many houses and buildings. The sky is dark and cloudy.

**RIJTER
DE VER
HOEVEN**

Stedenbouwkundige verkenning Grote Bosweg te Geldrop

Gemeente Geldrop-Mierlo | Ruimte voor Ruimte | 27 augustus 2018

Opgave | Grote Bosweg te Geldrop



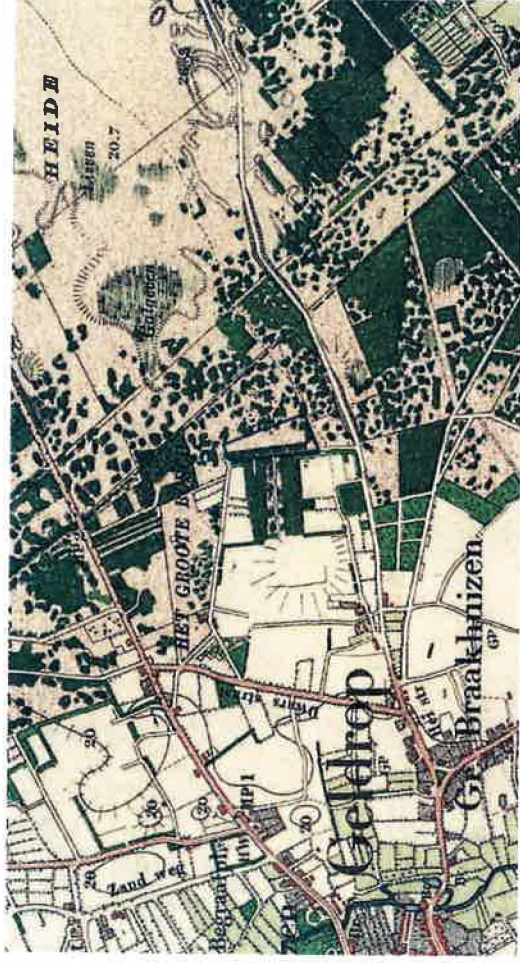
Opgave

Ruimte voor Ruimte is voornemen een locatie aan de Grote Bosweg in Geldrop te ontwikkelen met enkele kavels. Het plangebied ligt in de Groenblauwe mantel aansluitend op het woongebied, in het oosten van Geldrop. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft de wens deze locatie te ontwikkelen in relatie tot een binnenstedelijke herstructurering, betreffende het gebied van het voormalige postkantoor. In plaats van een intensieve bebouwing van dit gebied (waar de huidige eigenaar op aandringt) wenst de gemeente meer ruimte te creëren voor het gebied van de Kleine Dommel en het realiseren van parkeerplaatsen. Om die reden pakt Ruimte voor Ruimte de planlocatie Grote Bosweg op. Door de locatie financieel te koppelen aan de locatie van het voormalige postkantoor, kan een kwalitatieve herstructurering mogelijk worden gemaakt.

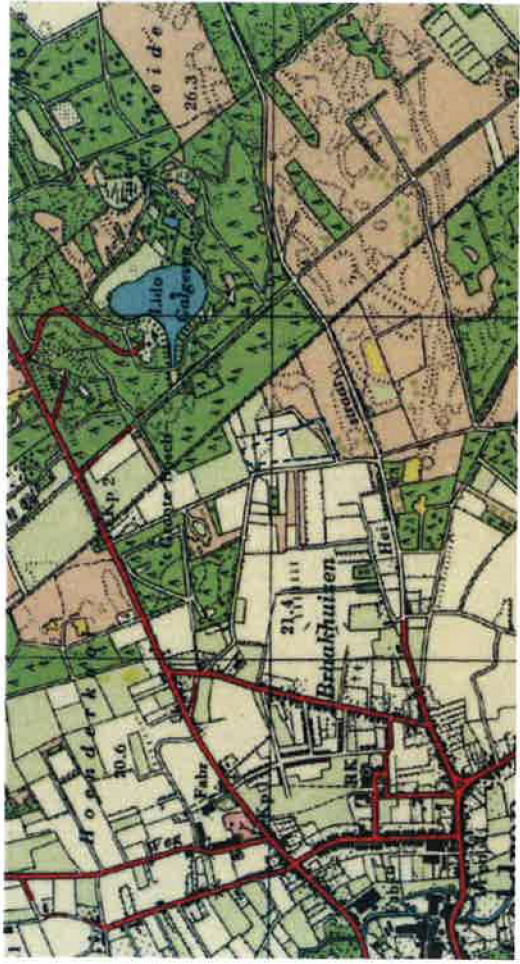
In dit document is vanuit een landschappelijke-stedenbouwkundige analyse onderzocht hoe een zevental Ruimte voor Ruimte-kavels op een kwalitatieve wijze ingebed kunnen worden in de landschappelijke structuur en deze structuur tevens versterkt. Het plangebied betreft de percelen 1998 en 1999, liggend aan de Grote Bosweg.



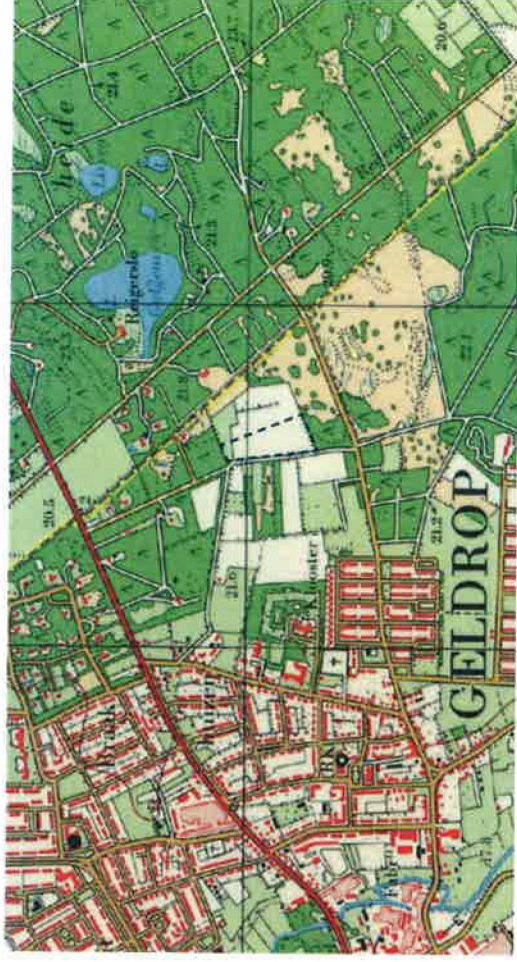
Analyse | Historische ontwikkeling en ligging in de omgeving



Situatie rond 1900: plangebied is onderdeel van het Grootte Bosch, een heidegebied tussen Geldrop en Mierlo



Situatie rond 1960: Het Grootte Bosch is grotendeels ontgonnen en bossen zijn aangepland. Het plangebied is deels in gebruik als landbouwgrond en bestaat deels nog uit heide.

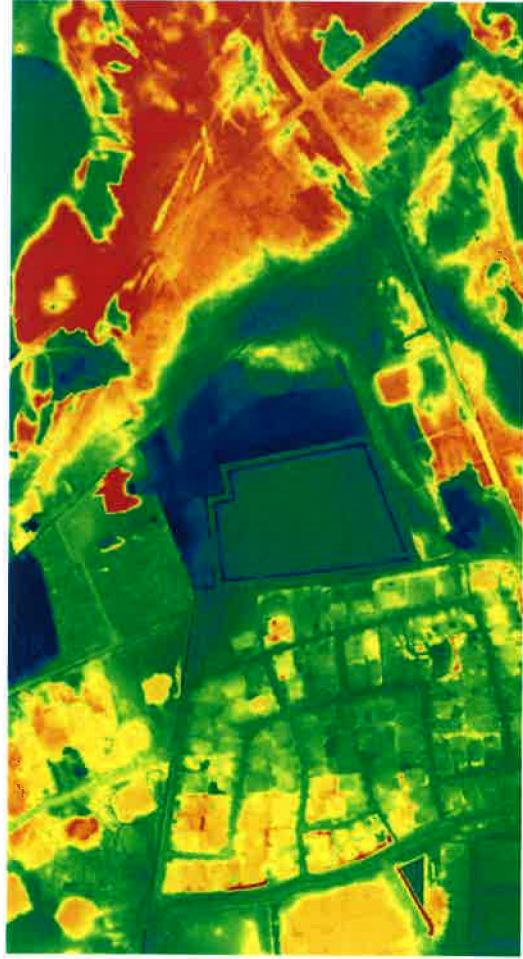


Situatie rond 1980: De heide en landbouwgrond heeft op veel plekken plaats gemaakt voor de woonontwikkeling van Geldrop. De eerste woonkavels in het bos zijn gerealiseerd. Het plangebied is in gebruik als landbouwgrond en al aan enkele zijde omringd door bos.



Huidige situatie: Het gebied is geheel bebost geraakt op enkele plekken na. Het woongebied Geldrop heeft zich stevig naar het oosten toe uitgebreid met woonwijken en losse kavels in het bos.

Analyse | Landschappelijke context



Hoogtekaart



Ruimtelijke Verordening 2014: Het plangebied is onderdeel van de groenblauwe mantel en wordt het aan 3 zijde omringt door Natuur Netwerk Brabant (voorheen EHS). Het Natuur Netwerk Brabant heeft de bestemming droogbos met productie



Bosachtige woonstreek in de buurt ten westen van het plangebied



Wegendoorn buigt rechts af de woonwijk in. Rechtdoor het zandpad dat geschikt is voor de ontsluiting van de planlocatie.



De Grote Bosweg met links de planlocatie verborgen achter de houtsingel

Analyse | Foto's



Het noordelijk gedeelte van de planlocatie: een stevige bosrand omzoomd de landschapskamer



Het zuidelijk gedeelte van de planlocatie: met rechts de houtsingel die het plangebied scheidt van de Grote Bosweg

Analyse | Conclusie



Conclusie

Het plangebied ligt op voormalige sportvelden, nu in gebruik als weide. Het gebied is een opvallend grote open ruimte in het bosgebied. Ten zuiden van het plangebied ligt een restant van het heide gebied.

In het bosgebied wordt gewoond: in het westen liggen de kavels relatief dicht op elkaar. Het zijn woonbuurtjes met een sterke bosfeer door de verspreid staande berken en eiken in de bermen en op de kavels. In het oosten liggen woonkavels meer verspreid in het bos.

Het plangebied kan worden bereikt via de Wegedoorn, een woonstraat die op het eind uitkomt op het zandpad Grote Bosweg. Dit zandpad loopt westelijk langs het plangebied, echter een houtwal verhindert het zicht op het plangebied. Deze ligt dan ook aardig verscholen.

Het zandpad Grote Bosweg is vanuit het noorden een doorgaand recreatief wandelpad in gebruik voor de bewoners van Geldrop voor een wandeling naar de Molenheide. Zandpad: Grote Bosweg

De grote open ruimte waar het plangebied in valt heeft een opvallend grote maat in dit verder dichte bos. Een beperkte woonontwikkeling die samengaat met bosontwikkeling zou het bos verder kunnen versterken en een bijdrage doen aan het recreatieve padennetwerk in het bos.

Planschets

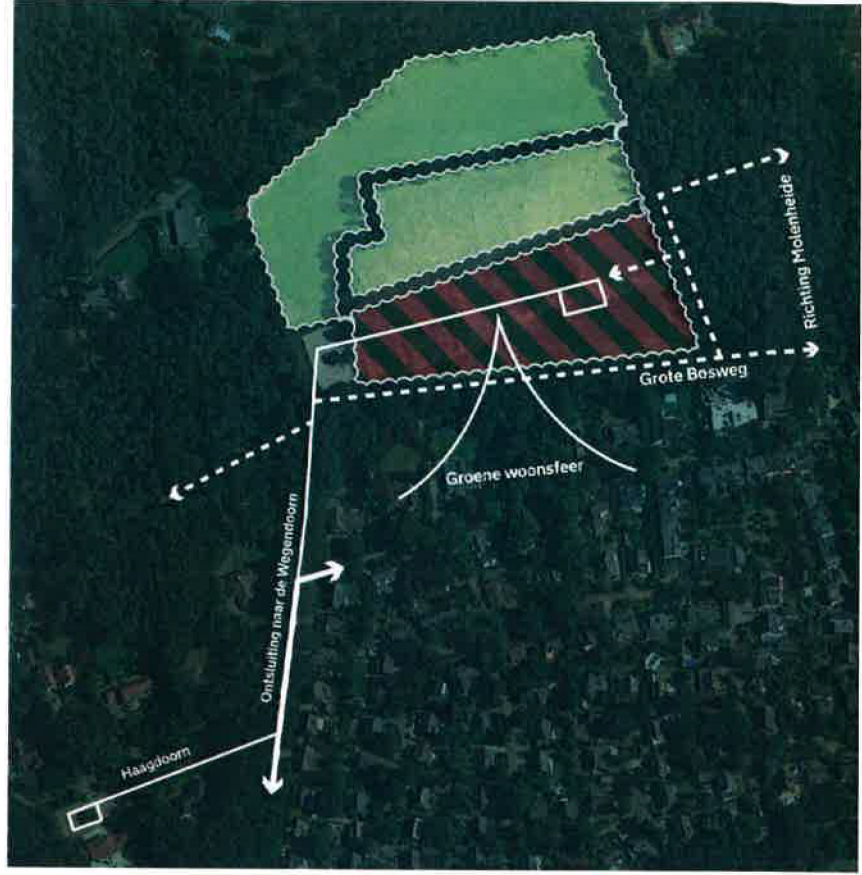


Planschets

verhoeven de rijtjer | **ideen voor stad en land**

Uitgangspunten voor ontwikkeling

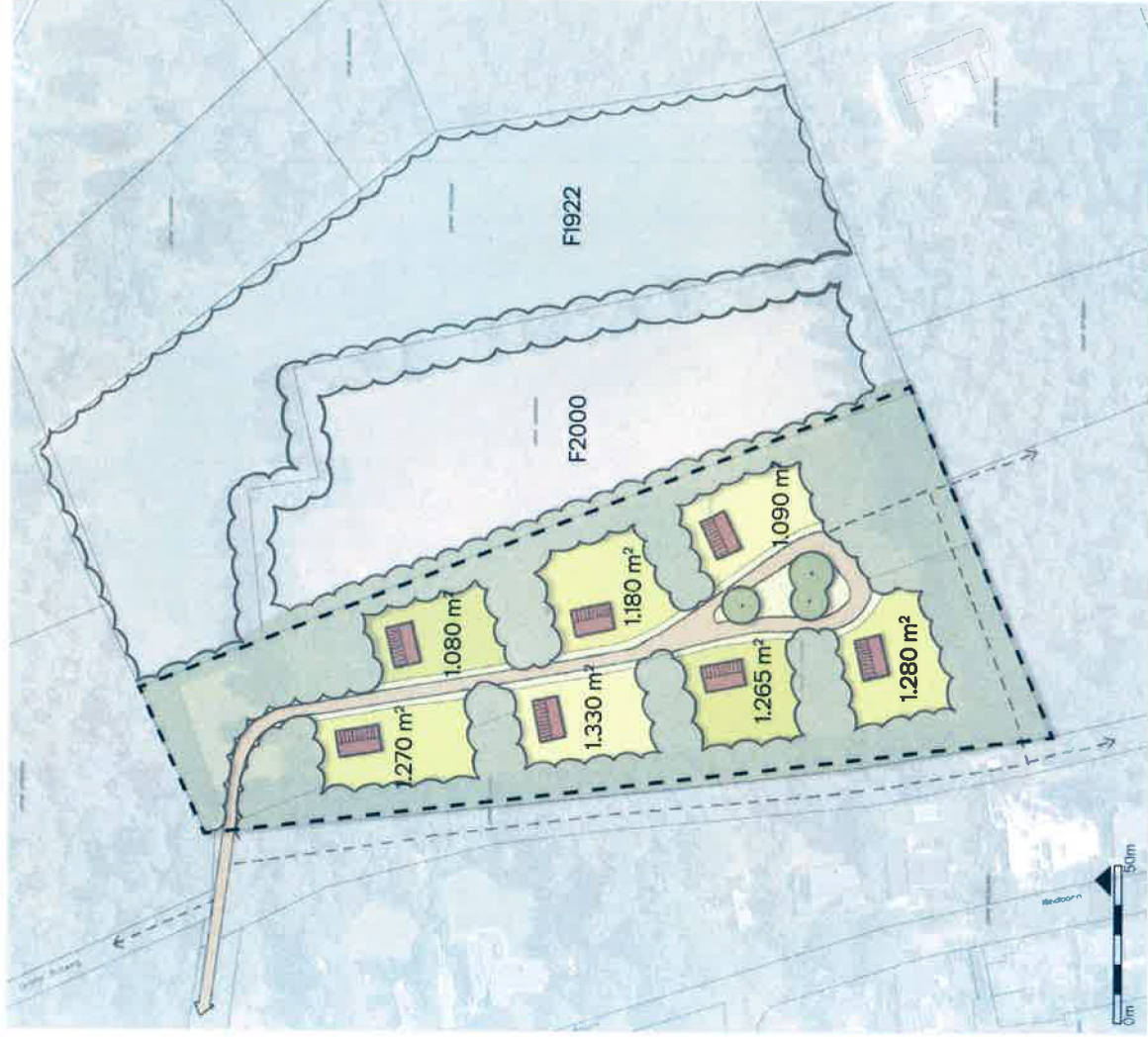
- Combinatie van de ontwikkeling van kavels en bosontwikkeling.
- Ontsluiten op het geasfalteerde Wegendoorn, middels een lus à la Haagdoorn
- Behoud en versterking van de houtwal tussen Grote Bos en plangebied (geen ontsluiting vanuit Grote Bos).
- Aantakken van het plangebied met een pad op de onverharde recreatieve wegenstructuur richting de Molenheide.
- Bosranden behouden en versterken



Uitgangspuntenkaart

1833 Grote Bosweg in Geldrop | Ruimte voor Ruimte | 27 augustus 2018

Planschets | Oppervlaktes



Oppervlaktes

Perceel F2000 en F1922 zijn niet nodig in deze ontwikkeling.

Totale plangebied: 21.960 m²

Totaal uitgifbaar wonen: 8.495 m²



Geldrop-Mierlo

Ruimte voor ruimte II CV
Tav heer [REDACTED]
Postbus 79
5201 AB 's Hertogenbosch

uw brief 15 november 2018
behandeld door [REDACTED]
Geldrop 10 oktober 2023

ons kenmerk 1811183
onderwerp Afwijzen verzoek woningbouw-
ontwikkeling agrarische gronden
Grote Bosweg - Geldrop

VERZONDEN 11 OKT. 2023

Beste Heer [REDACTED]

In uw brief van 15 november 2018 heeft u namens de ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte onze medewerking verzocht om te komen tot een woningbouwontwikkeling op de agrarische gronden aan de Grote Bosweg in Geldrop. Hierover zijn we de afgelopen jaren veelvuldig met elkaar in overleg geweest, maar uiteindelijk hebben we hier vanwege verschillende omstandigheden geen overeenstemming weten te bereiken.

Tegelijkertijd hebben we als gemeente gewerkt aan een nieuwe omgevingsvisie, waarin voor de betreffende agrarische gronden aan de Grote Bosweg een natuurfunctie wordt voorzien. U heeft namens de ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte ook een zienswijze ingediend n.a.v. de ter inzage legging van de ontwerp omgevingsvisie in 2022. Hier heeft u al een overwegend afwijzend antwoord op ontvangen.

U heeft gevraagd om alsnog een formele reactie te krijgen op het principe-verzoek van 15 november 2018.

Geen medewerking aan principe-verzoek

Zoals u bekend is, heeft de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo op 6 februari 2023 de Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo vastgesteld. In deze Omgevingsvisie is voor dit gebied aangegeven dat er wordt ingezet op versterking van de natuur en dat hier een rust- en stiltegebied zou kunnen komen. Het is daarom onwenselijk om dit gebied dusdanig te verdichten met woningbouw op de wijze zoals door u in 2018 gevraagd. We willen hier voldoende ruimte houden om op een goede manier dit rust- en stiltegebied op een juiste wijze te zoneren.

Wij zijn voornemens om, in het verlengde van inhoud van de omgevingsvisie, de agrarische percelen op termijn te herbestemmen naar natuur of bos.

blad 1 van 2

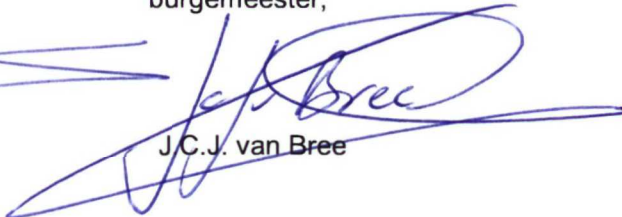


Dit betekent dat wij geen medewerking willen verlenen aan uw verzoek uit 2018 voor een woningbouwontwikkeling op de agrarische gronden aan de Grote Bosweg in Geldrop.

Wij nemen aan dat u zo voldoende bent geïnformeerd. Wanneer u nog nadere informatie wenst, dan kunt u contact opnemen met [REDACTED] Zij is te bereiken telefonisch op nummer 04-289 38 93.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo
secretaris, burgemeester,


N.J.H. Scheltens


J.C.J. van Bree

Deze brief is digitaal ondertekend en daarom niet voorzien van een fysieke handtekening.



Geldrop-Mierlo

Dhr. [REDACTED]
Grote Bosweg 9
5666 BX Geldrop

uw brief
behandeld door [REDACTED]
Geldrop 10 oktober 2023

ons kenmerk 1811321
onderwerp medewerking afwijking
bestemmingsplan

VERZONDEN 11 OKT. 2023

Beste heer [REDACTED],

In uw brief van 21 februari 2018 en 23 juli 2021 hebt u onze medewerking verzocht om te komen tot een kavelontwikkeling op Grote Bosweg. Het eerste plan betreft ruimte-voor-ruimte-kavels; het tweede plan houdt de bouw van boswoningen in. Beide verzoeken waren in meer of mindere mate gekoppeld aan het initiatief van de ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte voor een nieuwe invulling van de agrarische gronden aan de Grote Bosweg in Geldrop. Hierover zijn we de afgelopen jaren regelmatig met elkaar in overleg geweest, maar uiteindelijk hebben we hier vanwege verschillende omstandigheden geen overeenstemming weten te bereiken.

Tegelijkertijd hebben we als gemeente gewerkt aan een nieuwe omgevingsvisie, waarin voor de betreffende agrarische gronden aan de Grote Bosweg een natuurfunctie wordt voorzien. U heeft ook een zienswijze ingediend n.a.v. de ter inzage legging van de ontwerp omgevingsvisie in 2022. Hier heeft u al een overwegend afwijzend antwoord op ontvangen.

U heeft gevraagd om alsnog een formele reactie te krijgen op beide principe-verzoeken van 21 februari 2018 en 23 juli 2021.

Geen medewerking aan principe-verzoek

Zoals u bekend is, heeft de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo op 6 februari 2023 de Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo vastgesteld. In deze Omgevingsvisie is voor dit gebied aangegeven dat er wordt ingezet op versterking van de natuur en dat hier een rust- en stiltegebied zou kunnen komen. Het is daarom onwenselijk om dit gebied dusdanig te verdichten met woningbouw op de wijze zoals door u in 2018 en nadien in 2021 is gevraagd. We willen hier voldoende ruimte houden om op een goede manier dit rust- en stiltegebied op een juiste wijze te zoneren.

Wij zijn voornemens om, in het verlengde van inhoud van de omgevingsvisie, de agrarische percelen op termijn te herbestemmen naar natuur of bos.

blad 1 van 2



Dit betekent dat wij geen medewerking willen verlenen aan uw verzoek uit 2018 en 2021 voor een woningbouwontwikkeling op de agrarische gronden aan de Grote Bosweg in Geldrop.

Wij nemen aan dat u zo voldoende geïnformeerd bent. Als u nog nadere informatie wenst, dan kunt u contact opnemen met [REDACTED]. Zij is telefonisch bereikbaar op nummer 040289 38 93.

Met vriendelijke groet

Burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo
secretaris burgemeester



N.J.H. Scheltens



J.C.J. van Bree

Van: [REDACTED]
<avd@classicpark.nl>
Verstuurd: Thu, 3 Apr 2025 18:38:13 +0200
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: grondvoorstel Grote Bosweg

Beste [REDACTED],

Onderstaand doe ik een voorzet voor de grondverwerving en inrichting van een rustgebied aan de Grote Bosweg in Geldrop. Bel mij bij gelegenheid.

Onderwerp
Gedeeltelijk uitvoering geven aan omgevingsvisie Geldrop-Mierlo voor rustgebied Heideven/Mierloseweg.

Probleemstelling

In de omgevingsvisie van de gemeente is onder andere voorzien in een rustgebied tussen de Mierloseweg/Grote Bosweg/Strabrechtse Heide/Molenheide. In dit gebied, aan de oostelijke kant van de Grote Bosweg, bezit de gemeente enkele agrarische kavels en boskavels. Daarnaast zijn er agrarische en boskavels in particulier eigendom en een kavel in bezit van Ruimte voor Ruimte. Sinds 2011 is er overleg met de [REDACTED] om natuurontwikkeling oostelijk van de Grote Bosweg verder mogelijk te maken. De familie wil daaraan meewerken mits de gemeente enkele kavels aan haar verkoopt.

Uitvoering

De kavels F 1998 en F 2000 zijn agrarische gronden en in bezit van de gemeente Geldrop-Mierlo. De agrarische kavel F 1999 is in bezit van het Bureau Ruimte voor Ruimte en de agrarische kavel F 1922 is in eigendom bij de [REDACTED], vanaf nu [REDACTED]. De gemeente bezit daarnaast de boskavels F 792 en F 794. Diverse bos- en woonkavels zijn daarnaast in eigendom van [REDACTED], zie bijlage. Er is nu sprake van een zekere versnippering die uitvoering van de omgevingsvisie bemoeilijkt. De gemeente heeft sinds 2011 op ambtelijk niveau enkele keren aan [REDACTED] toegezegd dat zij wil meewerken aan verkoop van agrarische- en boskavels aan [REDACTED].

Uitvoering geven aan de omgevingsvisie is mogelijk als de gemeente bereid is de boskavels F 792 en F 794 te verkopen aan [REDACTED]. Daarnaast wil [REDACTED] dan de kavels F 1999 en F 2000 verwerven. De kavel F 1999 is in bezit van het Bureau Ruimte voor Ruimte die eerder op deze kavel woningbouw wilde ontwikkelen. De omgevingsvisie maakt dat nu minder mogelijk en daarom is de gemeente in overleg met RvR om haar kavel over te nemen. Overigens is ons bekend dat [REDACTED] direct met RvR heeft gesproken over aankoop van deze kavel.

Om uitvoering te geven aan het maken van een rustgebied is het van belang dat de versnippering in het gebied wordt opgeheven. Dat kan. Als de kavels F 1999, F 2000, F 792 en F 794 in eigendom komen bij [REDACTED] is zij bereid om met de bestaande kavels in haar eigendom één aangesloten rustgebied te realiseren. Omdat dit gebied aanligt aan enkele andere private bos/woonkavels is het maken van een rustgebied goed mogelijk. Gelet op haar aanwezige eigendommen is het voor [REDACTED] van belang dat de grondoppervlakte van haar agrarisch perceel intact blijft met de opmerking dat de agrarische grondoppervlakte verdeeld mag worden over de kavels F 1999, F 2000, F 1922. Wat niet wordt aangewezen als agrarische grond wordt op eerdergenoemde kavels aangewezen als natuur. Omdat het gebied enigszins geaccidenteerd is stelt [REDACTED] voor een coulisselandschap te ontwikkelen met een daarin gelegen "nat gebied".

[REDACTED] wil dit gebied voor eigen rekening inrichten. Haar voorwaarde is wel dat het nieuwe gebied privaat eigendom is en niet voor het publiek toegankelijk. Bij de gemeente blijft in eigendom de agrarische kavel F 1998. [REDACTED] stelt voor dat de gemeente hier een wandelpad over aanlegt. [REDACTED] zal dan zorgdragen dat het coulisselandschap zo wordt ingericht dat er doorkijkjes vanaf dat wandelpad ontstaan in het gebied. Het wandelpad over kavel F 1998 zal dan aansluiten op een wandelpad over kavel F 792 naar het Heideven wat [REDACTED] zal aanleggen.

De gronden worden verkocht voor de prijs van natuurgrond met de restrictie dat [REDACTED] er voor eigen rekening natuur van maakt gespreid over de aan te kopen gronden en de gronden van [REDACTED]. [REDACTED] verplicht zich om binnen 10 jaar een daadwerkelijk rustgebied te hebben ingericht. Als dit niet het geval is wordt [REDACTED] verplicht een nabetaling te doen op de gronden tegen de dan geldende agrarische waarde.

Samengevat

Er is een grote kans om samen met de [REDACTED] tot aanleg van een rustgebied te komen oostelijk van de Grote Bosweg. Daartoe verkoopt de gemeente enige kavels aan [REDACTED] die zich bij aankoop verplicht de aangekochte oppervlakte in te richten als natuurgebied die gespreid wordt over de aan te kopen kavels en haar eigen agrarische grond.

Voorstel

De kavels F 792, F 794, F 2000 en zo mogelijk F 1999 tegen natuurwaarde te verkopen aan [REDACTED]. [REDACTED] te verplichten de oppervlakte van de aangekochte gronden in te richten als rustgebied en die mede te spreiden over haar kavels waaronder F 1922.

Met vriendelijke groet,

Mobiel: [REDACTED]



Classic Park

T +31 (0)411 60 5000

F +31 (0)411 60 5005

info@classicpark.nl

www.classicpark.nl

Address

Koppenhoefstraat 14
5283 VK Boxtel (NL)

KvK 17247807

BTW NL820652726B01

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 26 maart 2025 14:34

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: grondvoorstel Grote Bosweg

Beste [REDACTED],

Ik ben bezig met het uitwerken van het B&W-voorstel voor het RvR-perceel aan de Grote Bosweg.

In het gesprek dat wij op 6 maart hadden heb jij (nadat Godfried al was vertrokken) aangegeven hoe een overkoepelend grondvoorstel er uit zou kunnen zien, waarbij alle vier agrarische percelen zijn betrokken. Hoewel het gemeentelijk kavel (F1998), dat tegen de wijk aanligt, buiten beschouwing kon blijven. Dat zou bij de gemeente kunnen blijven.

Dus in totaal drie percelen F1999 (RvR), F2000 (gemeente) en F1922 ([REDACTED]), die bij deze herontwikkeling zouden worden betrokken.

Ik heb niet meer scherp hoe jij een dergelijk grondvoorstel voor ogen had, waarbij wij zowel jouw wensen als onze wensen voor het gebied konden realiseren.

Zou jij dit voor mij in het kort nog een keer kunnen schetsen en dit via de mail aan mij kunnen toekomen?

Dan kan ik dit in mijn uitwerking opnemen als mogelijke optie voor de besluitvorming door het college.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groeten,

[Redacted signature]

Afdeling Ruimte | beleidsmedewerker Groen, natuur en landschap



[Redacted name]

Werktijden: ma, di (vm), wo, do

[Redacted name]

Telefoon algemeen: (040) 289 38 93 | Bezoekadres: De Meent 2, Geldrop | Postadres: Postbus 10101, 5660 GA Geldrop
www.geldrop-mierlo.nl | facebook.com/gemeente.geldrop-mierlo | twitter.com/gGeldrop_Mierlo

Disclaimer

The information contained in this communication from the sender is confidential. It is intended solely for use by the recipient and others authorized to receive it. If you are not the recipient, you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking action in relation of the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful.

This email has been scanned for viruses and malware, and may have been automatically archived by Mimecast, a leader in email security and cyber resilience. Mimecast integrates email defenses with brand protection, security awareness training, web security, compliance and other essential capabilities. Mimecast helps protect large and small organizations from malicious activity, human error and technology failure; and to lead the movement toward building a more resilient world. To find out more, visit our website.



Grond- en eigendomsituatie Grote Bosweg
Bewoner [REDACTED] (blauwe ster) is eigenaar van de met de gele lijn omcirkelde gronden. Aan de zuidkant ([REDACTED] 1) is nog een woning, waar [REDACTED] woont. Naast voornamelijk bos heeft de bewoner ook één agrarisch perceel in eigendom.

De gemeente is eigenaar van de grijs gearceerde percelen, voornamelijk bos en wegen. Ook twee percelen zijn in eigendom van de gemeente. In het verleden zijn deze percelen ook gebruikt als sportvelden door leerlingen van het Strabrecht College.

Het blauw omcirkelde perceel is in eigendom van ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Deze hebben dat een aantal jaren terug gekocht van projectontwikkelaar ([REDACTED]) om hier woningbouw te realiseren.

Gelet op de ligging van het blauw omcirkelde kavel is het eigendom van dit kavel vrij cruciaal om op de agrarische percelen te komen tot natuurontwikkeling.

Huidig gebruik

In de huidige situatie verpacht de gemeente zowel de gemeentelijke percelen (als het perceel van RvR) als weiland. De bewoner van [REDACTED] gebruikt zijn agrarisch perceel ook als weiland.

Bestemmingsplan

In het huidige bestemmingsplan zijn de vier percelen de bestemming 'Agrarisch' en zijn de aangrenzende bospercelen bestemd als 'Bos', dan wel Wonen, maar zijn alle bospercelen ook gelegen in het provinciale Natuur Netwerk Brabant. Op basis van de omgevingsvisie zal er de komende jaren nog een ruimtelijke procedure doorlopen moeten worden om de agrarische bestemming te verwijderen en op de percelen een bos en/of natuurbestemming te leggen. Dit geldt in principe voor alle mogelijke scenario's.

In totaal gaat het hier om circa 4,5 hectare aan agrarische gronden, die omgevormd kunnen worden naar natuur.



Fragment bestemmingsplankaart:

Groen = Bos
Lichtgroen = Agrarisch
Geel = Wonen

Format indienen uitvoeringsvoorstellen vanuit GGA-gebiedsprocessen voor versnellingskansen in het Aanpak Landelijk Gebied.

Uitvraagronde 1: 25-2-2025

Heeft uw (deel)gebied meerdere uitvoeringsvoorstellen dan hiervoor een aparte format invullen

GGA Gebied	Strabrechtse Heide en Beuven
Datum	16-4-2025
Aanvrager	Gemeente Geldrop-Mierlo

Vul onderstaande velden kort en bondig in. Op de laatste pagina is ruimte voor eventuele opmerkingen of een toelichting. (Dit formulier bestaat ingevuld uit maximaal 4A-4tjes)

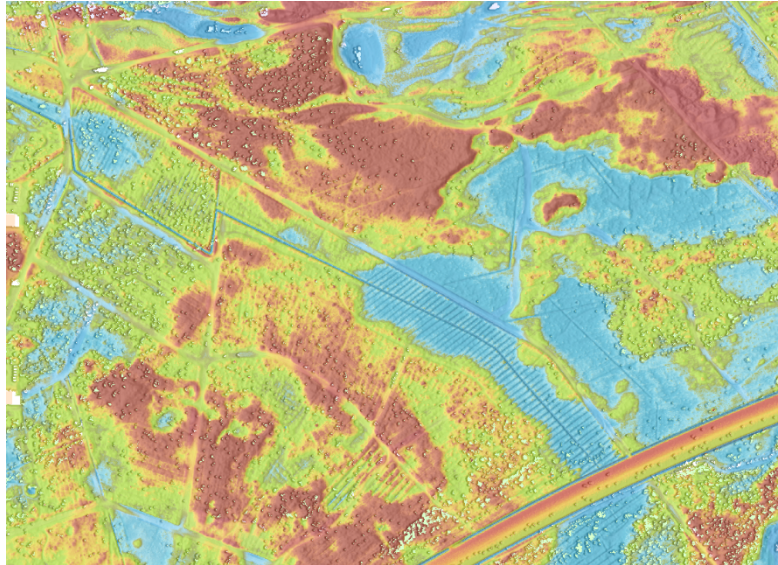
1	Voorstel: Omschrijf het uitvoeringsvoorstel, (het pakket van versnellingsmaatregelen), waar ligt het (kaart toevoegen op laatste pagina), waarom is dit voorstel slim/noodzakelijk en hoe verhoudt het zich tot de koers/visie voor het hele (deel)gebied en de lopende projecten in het gebied?
---	---

	Uitvoeringsvoorstel: a) Bos-en heide revitalisatie bosgebied Coevering + b) realiseren robuuste groene noord-zuid-verbinding ooststrand Geldrop a) <u>Bos- en heiderevitalisatie bosgebied Coevering</u> Het bosgebied Coevering van de gemeente Geldrop-Mierlo ligt in de noordelijke randzone van het N2000 gebied Strabrechtse Heide, ten noorden van de A67 en Braakhuizensche Heide (zie ook kaart laatste pagina). Het betreft een heideontginningsbos waarbij het bomenbestand nog voor groot deel bestaat uit naaldbomen. In deze bossen liggen droge heiden (H4030), vochtige heiden (H4010), en enkele zuur ven (H3160) en hoogveenvennen. In de Natuurdoelanalyse (NDA) wordt een optimalisatie van de hydrologische systemen voorgesteld, onder meer bij de Braakhuizensche Heide. De voorgestelde maatregel betreft het verwijderen van naaldbomen, of vervangen door loofbomen waardoor de verdamping wordt beperkt. De profiterende habitattypen zijn H3110, H3130, H3160, H4010A. Daarbij wordt gesteld eerst hydrologische maatregelen uit te voeren. In de Coevering liggen een aantal laagten met een systeem van rabatten, waterlopen en greppels. De voorgenomen maatregelen bestaan uit het treffen van hydrologische maatregelen (demping van waterlopen, greppels en rabatten) in deze laagten en het gefaseerd omvormen van naaldbos naar loofbos. Hiermee wordt de infiltratie naar het grondwater vergroot. Op geschikte plekken worden rijkstrooiselsoorten ingebracht waardoor de sponswerking van de bodem wordt vergroot. Deze maatregelen sluiten aan op eerder uitgevoerde maatregelen ten noorden van de Strabrechtse Heide. Op landgoed de Weijer (particulier eigendom) zijn al maatregelen getroffen voor hydrologisch herstel en bosrevitalisering. Ook liggen er (hydrologische) kansen bij een landbouwenclave ten noorden van de Braakhuizensche Heide en de A67, die momenteel nog afgewaterd wordt richting de Goorloop (enclave Heezerweg). Uitvoering van al deze maatregelen zal bijdragen aan het verbeteren van het hydrologische systeem aan de noordzijde van de Strabrechtse Heide. b) <u>Realiseren robuuste groen noord-zuid-verbinding</u> In het verlengde van de voorgenomen bos- en heide revitalisatie van het bosgebied Coevering zetten we in op een robuustere groen noord-zuidverbinding langs de ooststrand van Geldrop als onderdeel van de doorgaande natuurverbinding Strabrechtseheide – Stiphoutse bossen. Die is met name aan de ooststrand van Geldrop smal en daardoor vrij kwetsbaar. Ook zijn er in het gebied de nodige barrières, zoals de A67 en de Geldropseweg. De komende jaren willen we via het uitwerken van een recreatieve zonering, het extensiveren en natuurinclusiever maken van de resterende agrarische percelen (eventueel via verwerving->percelen liggen wel buiten NNB) en het aanleggen en verbeteren van faunapassages hier invulling aan geven. Deze maatregelen willen we graag in samenhang met de voorgenomen bos- en heiderevitalisatie uitvoeren, waarbij we denken aan een op te stellen natuurambitiekaart bosgebied Molenheide en Coeveringseheide (inclusief uitvoeringsplan).
2	Doel: Wat draagt het voorstel <i>extra</i> bij aan de wettelijke doelen (natuur, stikstof, water, klimaat), Brabant Open, perspectief voor de landbouw en waarom is dit een zinvolle stap richting het (eind)doel voor dit (deel)gebied? Neem hier ook de meekoppelkansen vanuit andere opgaven mee.

	Naast het realiseren van diverse maatregelen uit de NDA zal het project ook bijdragen aan: Droogteagenda: - Grootschalig water vasthouden en infiltreren Natuurnetwerk: - Versterken van het Natuurnetwerk door vergroting biodiversiteit, verbeteren van habitattypen aan de noordzijde van de Strabrechtse heide, versterken verbinding Strabrechtse Heide-Stiphoutse bossen Het uitvoeren van het project zal meer zijn dan een stap richting het einddoel voor het projectgebied. Het is waarschijnlijk dat dit gebied dankzij dit project op een punt komt wat realistisch gezien maximaal haalbaar is op het gebied van systeemherstel.																																																		
3	Resultaten & effecten: Geef een (kwalitatieve) inschatting wat de effecten op (wettelijke) doelen zijn: 0 = geen effect op doel 2 = beperkt effect op doel 5 = aanzienlijk effect op doel <table> <tr> <th>Doelen</th><th>Indicatie 0-2-5</th><th>Ha, km, stuks, etc.</th><th>Toelichting</th></tr> <tr> <td>Gunstige Staat van instandhouding N2000</td><td>2</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>KRW hydrologisch herstel (NNP-Beekherstel)</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>KRW-waterkwaliteit</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Verdrogingsbestrijding (meer infiltreren, minder onttrekken)</td><td>4</td><td>81 ha</td><td>Projectgebied</td></tr> <tr> <td>Verminderen stikstofdepositie</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Realiseren NNN</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Realiseren EVZ</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Realiseren nieuw bos</td><td>2</td><td>3ha</td><td></td></tr> <tr> <td>Realiseren GBDA</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Bijdragen aan perspectief landbouw</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Koolstofvastlegging in landbouwbodems</td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>			Doelen	Indicatie 0-2-5	Ha, km, stuks, etc.	Toelichting	Gunstige Staat van instandhouding N2000	2			KRW hydrologisch herstel (NNP-Beekherstel)				KRW-waterkwaliteit				Verdrogingsbestrijding (meer infiltreren, minder onttrekken)	4	81 ha	Projectgebied	Verminderen stikstofdepositie				Realiseren NNN				Realiseren EVZ				Realiseren nieuw bos	2	3ha		Realiseren GBDA				Bijdragen aan perspectief landbouw				Koolstofvastlegging in landbouwbodems			
Doelen	Indicatie 0-2-5	Ha, km, stuks, etc.	Toelichting																																																
Gunstige Staat van instandhouding N2000	2																																																		
KRW hydrologisch herstel (NNP-Beekherstel)																																																			
KRW-waterkwaliteit																																																			
Verdrogingsbestrijding (meer infiltreren, minder onttrekken)	4	81 ha	Projectgebied																																																
Verminderen stikstofdepositie																																																			
Realiseren NNN																																																			
Realiseren EVZ																																																			
Realiseren nieuw bos	2	3ha																																																	
Realiseren GBDA																																																			
Bijdragen aan perspectief landbouw																																																			
Koolstofvastlegging in landbouwbodems																																																			
4	Maatregelen: Beschrijf kort en bondig met welke mix van maatregelen dit project wordt gerealiseerd:																																																		

De volgende maatregelen worden voorzien:

- Voorafgaand aan de uitvoering van de hydrologische maatregelen wordt een beknopte Landschapsecologische Systeem Analyse (LESA) voorzien. Met een LESA wordt op landschaps- en systeemniveau naar een gebied gekeken en worden de juiste, kansrijke maatregelen in beeld gebracht. Deze stap kan nog invloed hebben op de hierna genoemde hydrologische maatregelen.
- Dempen/afdammen van hoofdwaterlopen (2.750 m¹). Door het dempen van de hoofdwaterlopen wordt water langer vastgehouden in de afzonderlijke laagten in het gebied en kan daar infiltreren.
- Dempen rabatten (5 ha). Hierdoor kunnen vochtigere groeiplaatsen ontstaan, wat een bijdrage zal leveren aan vergroting van de biodiversiteit.



Laagten in het projectgebied (blauw) met inliggende waterlopen, greppels en rabatten

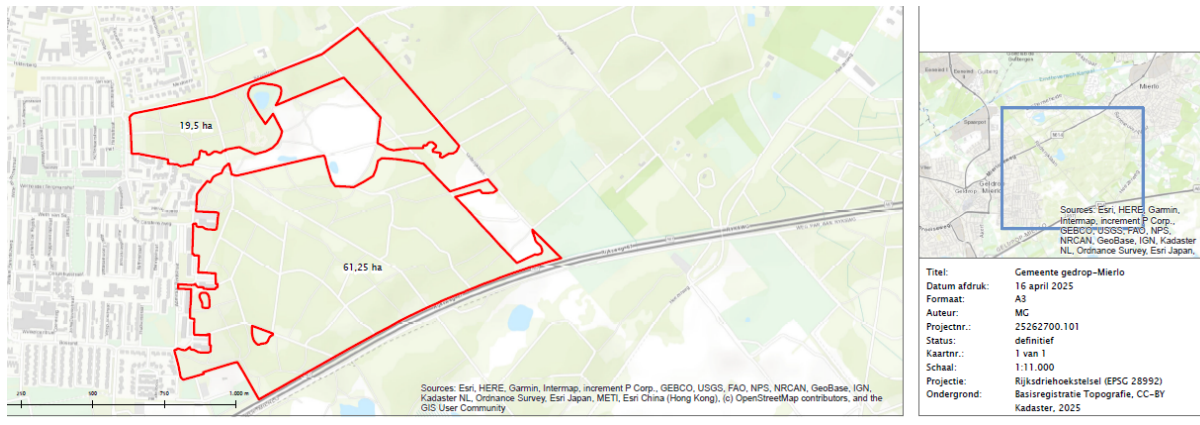
- Op 5 % van oppervlak (4 ha) worden loofboomsoorten in een dichter plantverband ingebracht voor een snelle transitie (10 à 20 jaar) naar loofbos.
- Op 45 % (37 ha) van de oppervlakte worden groepsgewijs loofboomsoorten ingebracht.
- Op 40 % (32 ha) van de oppervlakte worden bestaande loofbomen sterk bevoordeeld ten opzichte van naaldbomen.
- Op 10 % (8 ha) van de oppervlakte wordt een OAD netwerk ingericht. Dit is een netwerk van oude, aftakelende en dode bomen. Oude, aftakelende en dode bomen bieden habitat aan vele soorten; bijv. voor schimmels, voedsel of als broed- en schuilplaats. Binnen het netwerk wordt voldoende dood hout gerealiseerd en krijgt bos de mogelijkheid om oud te worden.
- Op maximaal 90 % van het projectgebied van 81 ha wordt steenmeel toegepast, gericht op het herstel van de nutriëntenvoorziening en bufferingtoestand van de bodem. De uiteindelijk te realiseren oppervlakte wordt op basis van gebiedskennis en bodemonderzoek bepaald. Het gaat om gronden die sterk verzuurd en uitgeloozd zijn en waar herstel van mineralen en buffering noodzakelijk is. Voor bepaling van exacte locaties en dosis wordt gebruikgemaakt van de 'beslisboom steenmeel' van Bosgroep Zuid Nederland.
- Aanleg faunapassage Geldropseweg + verbeteren faunapassage A67
- Verkenning mogelijke verwerving agrarische percelen oostrand Geldrop (percelen liggen buiten NNN, maar zijn wel cruciaal voor robuuste noord-zuidverbinding).

	• Uitwerken recreatieve zonering / natuurambitiekaart met uitvoeringsplan voor bosgebied Molen- en Coeveringseheide • Bosontwikkeling op twee percelen (Luchenseheide / Grote Bosweg (gezamenlijk circa 3ha)
5	Maatschappelijke impact <i>Welke impact heeft het project op het (dagelijks) leven van de inwoners uit het gebied en/of op de bedrijfsvoering van lokale ondernemers.</i> De impact op inwoners van het gebied is beperkt. De Coevering wordt gebruikt als uitloopgebied voor de inwoners van de gemeente Geldrop-Mierlo. Deze functie blijft behouden. Een aantal laagten kunnen natter worden, waardoor een aantal routes mogelijk verlegd moeten worden. Dit zal ook bijdragen aan de noord-zuid gerichte faunaverbinding Strabrechte Heide-Stiphoutse bossen en recreatieve zonering. Voor de uitvoering van de maatregelen zal uitvoerig worden gecommuniceerd met omwonenden en belangstellenden. Voor lokale ondernemers wordt geen impact voorzien.
6	Projectorganisatie, sturing en betrokken partners: <i>Schets een beeld hoe de organisatie en governance is geregeld.</i> De gemeente Geldrop-Mierlo is trekker, en opdrachtgever voor de in dit voorstel opgenomen maatregelen. Bosgroep Zuid Nederland zal als beheerder van de gemeentelijke natuurterreinen in opdracht van de gemeente de bosrevitalisatie begeleiden.
7	Tijdslijn - (inclusief mijlpalen) Belangrijk: <i>Kunnen de werkzaamheden – reëel gezien – uitgevoerd worden voor 2028 dan wel 2032?</i> <i>Is er een vervolg nodig voor middellange en lange termijn?</i> Bij goedkeuring kan direct met het project begonnen worden. Alle gronden zijn in eigendom van de gemeente Geldrop-Mierlo (voor twee kleine percelen resp. aan de Luchenseheide en de Grote Bosweg loopt een verwervingstraject). In hoofdlijnen wordt volgende planning wordt voorzien: -2025 Vooronderzoeken / recreatieve zonering -2026 vervolg vooronderzoeken, voorbereiding uitvoering, vergunningen -2027 uitvoering hydrologische maatregelen / uitvoering faunapassages -2028-2031 uitvoering bosvorming en nazorg / bosontwikkeling
8	Grondbeschikbaarheid <i>Beschrijf of de benodigde gronden beschikbaar zijn.</i> Bestaande bosgronden zijn in eigendom van de gemeente Geldrop-Mierlo. Grondbeschikbaarheid is geen belemmering voor bos-en heiderevitalisatie van het project. Aan de oostrand van Geldrop loopt voor twee kleine percelen loopt al een verwervingstraject (3ha).
9	Planologische aspecten en vergunningen Beschrijf op hoofdlijnen welke procedures/ planvormen en vergunningen nodig zijn. Er wordt vanuit gegaan dat voor de hydrologische maatregelen een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit moet worden aangevraagd. Dit geldt ook voor de realisatie van de faunapassage. Voor de bosaanleg zal een omgevingsplanwijziging of BOPA noodzakelijk zijn.
10	Kostenramingen en dekking op hoofdlijnen (Incl. BTW)

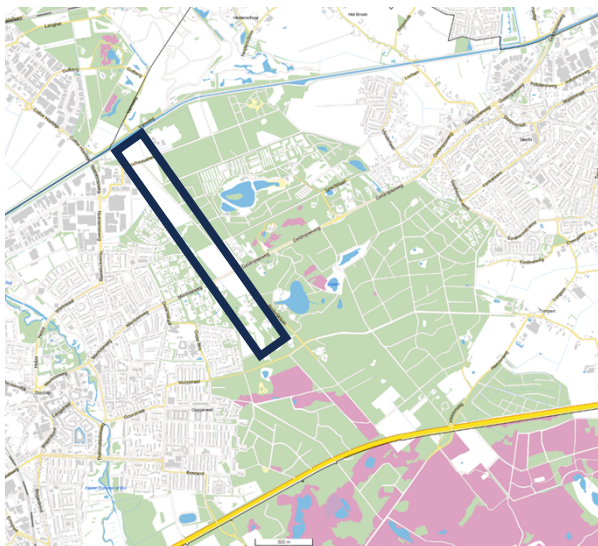
	Indicatie van planvormingskosten	a) €155.000 - excl. LESA/onderzoeken b) € 75.000 (voorbereidingskrediet faunapassage) c) € 25.000 (planvorming natuurambitekaart bosgebied) d) € 10.000 (verwerving en natuurontwikkeling 3ha)
	Indicatie inrichtingskosten	a) € 555.000,- (incl. LESA/onderzoeken) b) € 250.000 faunapassage c) € 250.000 uitvoeringsplan natuurambitekaart ooststrand Geldrop d) €75.000 (3ha * €25.000/ha)
	Indicatie afwaarderingkosten grond	€ [REDACTED] (1ha * € [REDACTED]m2-> geldt voor 1ha van de 3ha te verwerven percelen) Note: perceel ligt net buiten NNN
	Indicatie proceskosten	
	Indicatie benodigde capaciteit in aantallen	Zowel bij Bosgroep als bij Gemeente Geldrop-Mierlo is voor beide projecten 0,1fte nodig voor extra capaciteit (schatting) tot 2032.
	Dekkingsplan. (Voor welk deel van de kosten/capaciteit is er al dekking en waarvoor is nog dekking nodig?)	a) Nog geen dekking voor bos- en heiderevitalisatie b) Voor faunapassage is €325.000,- gereserveerd c) Voor natuurambitekaart ooststrand Geldrop is €100.000 gereserveerd. d) Valt onder c)
11	Wat zijn de belangrijkste kansen en risico's	
	Onderstaande tabel geeft een overzicht van de mogelijke optredende risico's en de strategieën.	
	<i>Mogelijke risico's met mitigerende acties</i>	
	Risico	Strategie
	Slecht aanslaan van de aanplant als gevolg van ongunstige weersomstandigheden, wildvraat, schaduwdruk of nutriënten tekort in de beginfase.	Planten onder scherm voor beschutting, toepassen wildbeschermingsmiddelen waar wildvraat verwacht kan worden en/of aanplant met groter (3-jarig) plantsoen boven de vraatgrens, toepassing steenmeel.
	Planvorming, vergunningen niet tijdig gereed.	De planning van het project is ruim opgezet zodat eventuele vertraging de projectdoelen niet in gevaar brengt.
	Bedenkingen van omgeving op hydrologische maatregelen	Door de natte terreinomstandigheden de afgelopen jaren kan de omgeving bedenkingen hebben bij verdere vernattings-/hydrologische herstelmaatregelen. Er zijn echter nauwelijks uitstralingseffecten te verwachten richting de omgeving. Door vooraf goede communicatie richting de omgeving hoeft dit niet tot een probleem te leiden.
	Archeologische verwachtingswaarden bij hydrologische maatregelen	Delen van het projectgebied kennen een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde. De hydrologische maatregelen worden in principe alleen uitgevoerd in eerdere geroerde grond (bij de ontginning). Mochten er beperkingen zijn, wordt waarnodig maatwerk toegepast (bijv. afdammen met aangevoerde grond).

12	Eventuele opmerkingen

Het ingevulde formulier retourneren aan GGAgroenblauw@brabant.nl



Ligging projectgebied Coevering. Rood omlijnd zijn de bossen. De inliggende, niet omlijnde gebieden zijn de heiden en vennen.



Stroom ooststrand Geldrop met 23ha aan resterende agrarische percelen

Bijlage 7 ‘Scenariooverkenning en discussiestuk – Agrarische percelen Grote Bosweg

Tekst bij aangehouden B&W-voorstel inzake ‘Verwerving perceel Grote Bosweg – Ruimte voor Ruimte (d.d. 1 juli 2025):

Bij de eerste vaststelling van het omgevingsplan(visie) is besloten dat het betreffende perceel niet meer ingezet kan worden voor woningbouw. Ruimte voor Ruimte had daarvoor het perceel al gekocht en de grond is nu minder waard.

Actiepunt Godfried van Gestel/ [REDACTED] (1-8):

Het college verzoekt om een discussiestuk/voorstel waarin drie scenario's worden uitgewerkt, inclusief financiële en planologische afwegingen en consequenties in tijd.

- 1. Zelf aankopen en met verlies doorverkopen aan [REDACTED];*
- 2. De mogelijkheid van woningbouw door aanpassing van het omgevingsplan;*
- 3. Zelf aankopen en groen ontwikkelen op het perceel.*

Op het moment dat het plan tot woningbouw een plan tot natuurlijkontwikkeling wordt, verschuift het onderwerp naar de portefeuille van Frans.

Aanvulling op B&W-voorstel (d.d. 5 augustus 2025):

Op basis van dit verzoek vanuit het college is onderstaande scenariooverkenning opgesteld met per scenario een aantal discussiepunten. In aanvulling op het B&W-voorstel wordt eerst nog iets uitgebreider stilgestaan bij de feitelijke – en planologische situatie. Vervolgens worden de scenario 's op basis van de hierboven aangegeven indeling verder zo goed mogelijk toegelicht met per scenario een planologische-, plannings- en financiële doorkijk. Dit laatste is gebaseerd op nogal wat aannames, maar geeft wel een goed beeld van de impact en ook de capaciteitsvraag van de verschillende scenario 's.

Inhoud

Tekst bij aangehouden B&W-voorstel

Aanvulling op B&W-voorstel (d.d.5 augustus 2025)

Feitelijke situatie (anno 2025)

Planologische situatie

Scenario 1 Zelf aankopen en met verlies doorverkopen aan Dhr. [REDACTED]

- Beschrijving
- Planologie
- Planning
- Financieel
- Discussiepunten

Scenario 2 De mogelijkheid van woningbouw door aanpassing van het omgevingsplan;

- Beschrijving
- Planologie
- Planning
- Financieel
- Discussiepunten

Scenario 3 Zelf aankopen en groen ontwikkelen op het perceel

- Beschrijving
- Planologie
- Planning
- Financieel
- Discussiepunten

Afrondend

In principe blijven de inhoud en besluitpunten van het oorspronkelijke B&W-voorstel overeind staan en lijkt het ambtelijk het meest gewenst om te kiezen voor scenario 3, dat ook de insteek is van het B&W-

voorstel, waarbij er eventueel ruimte is om elementen uit scenario 1 hierin een plek te geven. Scenario 2 betreft een wezenlijk andere insteek t.o.v. de in 2023 vastgestelde omgevingsvisie en wellicht voorstelbaar gelet op de huidige woningbouwopgaven, maar staat wel haaks op de ook noodzakelijke en gewenste investeringen die in groen en natuur gedaan moeten worden, om ook invulling te geven aan maatschappelijk opgaves qua klimaat, biodiversiteit en stikstof.



Afdruk van Geo-Oblik (vanaf zuidzijde)



Afdruk van Streetsmart vanaf Grote Bosweg (zandpad)

Feitelijke situatie



Luchtfoto agrarische percelen Grote Bosweg

Het RvR-perceel is paars omlijnd, de gemeentelijke percelen zijn rood, waaronder twee agrarische percelen en twee bospercelen. De percelen van de f [REDACTED] zijn geel omlijnd (waaronder ook één agrarisch perceel)

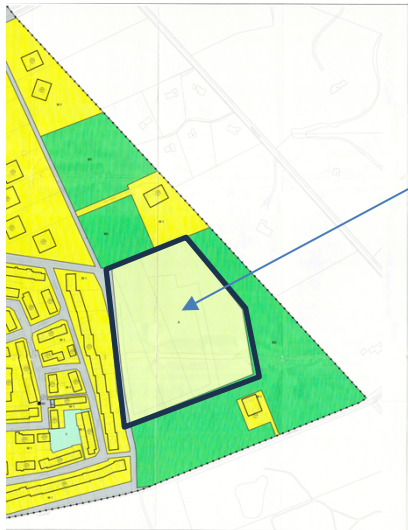
In de huidige situatie worden zowel de gemeentelijke agrarisch gronden als het RvR-perceel verpacht aan een schapenhouder. Het agrarisch perceel van [REDACTED] wordt als weiland gebruikt. De gemeentelijke bospercelen worden beheerd door Bosgroep Zuid Nederland, terwijl de particuliere bospercelen door dhr. [REDACTED] zelf worden beheerd.

Planologische situatie

Huidig kader

Bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid oost Geldrop' / Beheersverordening Geldrop

De huidige bestemming is 'Agrarisch', woningbouw is niet toegestaan. Om woningbouw mogelijk te maken is in de regel een omgevingsplan noodzakelijk. Gelet op de ligging buiten bestaand stedelijk gebied heeft de provincie hier een nadrukkelijke rol.

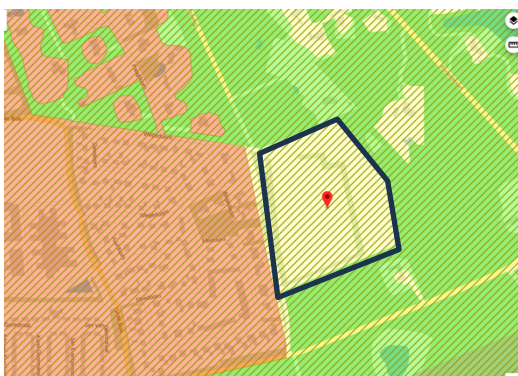


Groen is 'Bos'
Lichtgroen is 'Agrarisch'
Geel is 'Wonen'

Provinciale omgevingsverordening

De locatie ligt op basis van de provinciale Omgevingsverordening buiten bestaande stedelijk gebied en is het aangeduid als 'landelijk gebied – groenblauwe mantel'. Binnen deze zone zijn onder voorwaarden kleine stedelijke ontwikkelingen (tot maximaal 11 woningen) mogelijk, mits voldoende omgevingskwaliteit (lees: Natuur) wordt toegevoegd.

Alternatief is om in overleg met de provincie het gebied zodanig her te begrenzen dat dit binnen bestaand stedelijk gebied valt. In dat geval is mogelijk een grotere woningbouwontwikkeling voorstelbaar, maar zorgt de ligging van het plangebied tegen een beschermd natuurgebied aan voor de nodige beperkingen. Dit houdt ook in dat het wellicht niet haalbaar is om het gebied toe te voegen aan bestaand stedelijk gebied.



Agrarische percelen zijn op provinciale kaarten aangeduid als 'Landelijk Gebied' (geel), aan drie zijden begrensd door Natuur Netwerk Brabant (groen) en aan één zijde door bestaand stedelijk gebied (oranje)

Scenario 1

Zelf aankopen en met verlies doorverkopen aan dhr. [REDACTED]

Insteek oorspronkelijk B&W-voorstel

De insteek van het B&W-voorstel is om het perceel van Ruimte voor Ruimte aan te kopen en dit samen met de twee aangrenzende percelen als natuur te ontwikkelen.

Hiervoor lopen gesprekken met Ruimte voor Ruimte en er lijkt overeenstemming tussen beide partijen dat de gemeente het perceel voor de getaxeerde prijs van € [redacted] per m² kan aankopen en dat Ruimte voor Ruimte haar verlies neemt op dit dossier. Er ligt hierbij nog wel een koppeling met een ander woningbouwinitiatief van Ruimte voor Ruimte aan [redacted]

RvR-perceel is eerder aangeboden aan [redacted]

Het RvR-perceel is eerder aangeboden door Ruimte voor Ruimte aan [redacted], maar er zat een te groot verschil tussen vraag- en aanbod. De gemeente kan dit perceel nu aankopen voor € [redacted] per m² conform een door de gemeente uitgevoerde taxatie op basis van een agrarische bestemming), terwijl de oorspronkelijke vraagprijs € [redacted] per m² bedroeg. Het bedrag van € [redacted] per m² is nog steeds fors hoger dan wat dhr. [redacted] eerder heeft geboden.

Het RvR-perceel kan zoals in het B&W-voorstel beschreven voor € [redacted] m² worden aangekocht, maar dhr. [redacted] heeft al aangegeven dit niet voor de agrarische waarde te willen verwerven, maar voor de natuurwaarde (zie mail [redacted] in bijlage 4 – B&W-voorstel). Ervan uitgaande dat de gemeente wel vasthoudt aan haar ambitie uit de omgevingsvisie om de agrarische gronden om te vormen naar natuur. Op het moment dat het perceel als natuur wordt ingericht betekent dit een boekhoudkundige afwaardering. Als het RvR-perceel voor € 2,- per m² wordt doorverkocht, dan ontstaat er een verlies van € [redacted] per m².

Verkoop meerdere gemeentelijke percelen

Daarnaast is in dit scenario ook in begrepen dat er in principe 3-4 gemeentelijke percelen aan dhr. [redacted] worden verkocht, zodat hij een logischer begrensde natuurdomein kan inrichten en beheren. Dit zijn twee bospercelen en 2 agrarische percelen. Deze percelen hebben nu geen boekwaarde, waardoor met de eventuele verkoop van deze percelen voor € 2,- per m² een kleine winst kan worden behaald. Voor verkoop zullen deze percelen nog worden getaxeerd. Het gemeentelijk agrarisch perceel F1998 (wat direct tegen het zandpad aan ligt) kan hier eventueel buiten beschouwing blijven, dit zou de gemeente zelf nog als natuur kunnen inrichten.

Daarnaast moeten bij het verkopen van deze percelen afspraken worden gemaakt over de natuurontwikkeling op deze percelen. De afspraken rondom de natuurontwikkeling zijn ook van belang bij verantwoording van de koopsom. Zonder afspraken zouden wij een agrarisch perceel voor een natuurwaarde verkopen. Bij de natuurontwikkeling zullen keuzes moeten worden gemaakt in hoeverre het toevoegen van 1 of 2 houtsingels, de aanleg van 1 of 2 poelen en het natuurinclusiever beheren van de weilanden voldoende is of dat we hier ook bosontwikkeling nodig vinden. Dit zal in de overeenkomst verder moeten worden uitgewerkt. Hier zullen vervolgsafspraken over moeten worden gemaakt met dhr. [redacted] en zijn familie, maar het zal wel een aandachtspunt zijn in hoeverre er daadwerkelijk natuur (bos, poel en/of heide) wordt toegevoegd of dat de omvorming naar natuur zich beperkt tot een extensiever en natuurinclusiever gebruik van de weilanden.

In de praktijk zal met name het verlies op de aankoop van het RvR-perceel financieel impact hebben. De verkoop van de agrarische percelen als natuur levert een beperkte opbrengst op. De agrarische percelen hebben namelijk op dit moment geen boekwaarde. Na verkopen zullen de percelen ook geen opbrengsten meer genereren. Alhoewel er voor deze percelen nu ook maar beperkt pacht inkomsten worden ontvangen. Dit is echter vergelijkbaar met de situatie als dat de gemeente de percelen als natuur ontwikkeld.

Planologie:

Natuurontwikkeling is niet mogelijk binnen de huidige agrarische bestemming. Hiervoor dient een BOPA-procedure te worden doorlopen. Planologische doorlooptijd is in de regel circa 1 jaar. Hiervoor lijken de signalen op groen te staan gelet op inhoud omgevingsvisie en provinciale omgevingsverordening. Bodem- en hydrologisch onderzoek kan deels gelijktijdig oplopen met planologische procedure, maar dit onderdeel ligt bij [redacted] (wellicht niet nodig als b.v. enkel houtsingels en een poel worden aangelegd).

Naast het doorverkopen van het RvR-perceel moet er ook nog besluit worden genomen over de verkoop van meerdere gemeentelijke percelen. Dit betreft een tweetal bospercelen en een tweetal agrarische percelen. Wellicht dat een agrarisch perceel (F1998) bij de gemeente kan blijven. Deze percelen zullen nog getaxeerd moeten worden, ook zal nog moeten worden onderhandeld over de voorwaarden bij deze overeenkomst

Planning (voorlopige raming)

Principebesluit natuurontwikkeling: 2025

Koopovereenkomst perceel Ruimte voor Ruimte: 2025-2026

Koopovereenkomst (inclusief afspraken omtrent natuurontwikkeling) 4-5 percelen met [REDACTED]: 2026-2027

Start en doorlooptijd planologische procedure: 2027-2028

Start natuurontwikkeling: 2028 -

Financiën

Aankoop perceel F 1999 (RvR)

Verwerving: € [REDACTED] per m² * 12.875m² = € [REDACTED]

Kosten koper: € [REDACTED]

Verkoop gemeentelijke percelen

F 1998: €2,- per m² * 9.085m² = €18.170,-

F 1999: €2,- per m² * 12.875m² = €25.750,-

F 2000: €2,- per m² * 12.250m² = €24.500,-

F 792: €2,- per m² * 5.165 = € 10.330

F 794: €2,- per m² * 14.164 = € 28.328

Investering: €1 [REDACTED]-

Opbrengsten: €107.078,-

Resultaat: - € [REDACTED]-

De verkoopopbrengsten zijn gebaseerd op aannames. De waardes zouden nog getaxeerd moeten worden.

Daarnaast is het nog goed om te vermelden dat er 12.875m² gekocht wordt van RvR om vervolgens circa 53.500m² te verkopen aan [REDACTED]. [REDACTED] krijgt daarmee veel meer m²'s in eigendom met het risico dat hij op termijn met allerlei plannen en verzoek komt om het terrein op alternatieve wijze in te richten.

Discussiepunten:

Hoe gaan we monitoren in hoeverre aan de voorwaarden voor natuurontwikkeling wordt voldaan en hoe gaan we hier op handhaven? Hoe verhoudt zich met de eventuele rechtsopvolgers van dhr. [REDACTED]? – Dit zouden wij met in kettingbeding in de overeenkomst kunnen regelen. (op papier tenminste)

De doorverkochte gemeentelijke percelen worden wel door [REDACTED] naar natuur ontwikkelt, maar hij wil zijn eigen perceel een agrarische bestemming laten behouden? Hoe past dit binnen het door dhr. [REDACTED] gewenste natuurdomein?

Hoe kunnen wij het verantwoorden dat wij agrarische grond als natuur verkopen, terwijl dit zowel feitelijk als planologisch niet de situatie is?

Als de gemeentelijk gronden aan [REDACTED] worden verkocht (verpachten is voor hem geen optie), dan kan de gemeente over een aantal jaren de gronden niet zomaar inzetten voor een andere functie (zoals wonen, hoogspanningsleiding, waterberging e.d.). Qua grondstrategie lijkt verkoop van deze percelen niet gewenst, maar voor de gemeente is langdurige pacht wel voorstelbaar.

Scenario 2

De mogelijkheid van woningbouw door aanpassing van het omgevingsplan;

Omgevingsvisie 2023

In principe geldt vanaf het moment van vaststelling van de omgevingsvisie (in februari 2023) de gemeentelijk ambitie om de agrarische percelen langs de Grote Bosweg om te vormen naar natuur. Dit is de afgelopen twee jaar de strekking geweest van alle lopende gesprekken met ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte en met dhr. [REDACTED]. In het B&W-voorstel is dit ook kort (als vaststaand gegeven) gememoreerd en zijn in bijlage 2 en 3 brieven opgenomen over dit onderwerp, die eerder ook in het college zijn geaccordeerd. Ook bij de vaststelling van de omgevingsvisie heeft de raad hier via de vastgestelde nota van zienswijze en hierin opgenomen beantwoording duidelijk aangegeven dat het in het gebied zich als natuur- en rustgebied moet ontwikkelen, waar geen intensieve woningbouw mogelijk is. Wel wordt er nog een verwijzing gemaakt dat er ter plaatse ruimte is voor extensievere woningbouw, maar dit beperkt zich feitelijk tot de zg. landgoedwoning. Dit sluit aan bij het geldend beleid voor het buitengebied, dat een landgoedwoning in combinatie met o.a. natuurontwikkeling en gedeeltelijke openstelling kan worden toegestaan.

Vanuit het college komt nu de suggestie om toch nog een keer te kijken naar mogelijkheden om op deze agrarische percelen woningbouw te realiseren. Hiervoor is het nodig om de omgevingsvisie op dit onderdeel te wijzigen. De omgevingsvisie is in februari 2023 vastgesteld en recent, in februari 2025 grotendeels overgenomen in de visie 2044. Deze visie wordt in principe vierjaarlijks geactualiseerd, zodat dit in principe pas in 2028-2029 zou kunnen worden herzien, maar het college kan in principe altijd hiervan afwijken, mits voorzien van een goede ruimtelijke verantwoording. Wel moet de raad hier dan wel over worden geïnformeerd.

Oostrand Geldrop

De agrarische percelen aan de Grote Bosweg maken onderdeel uit van de kwetsbare groene noord-zuidverbinding langs de oostrand van Geldrop. Dit is met name door de ligging van de camping 't Wolfsven naast het beekdal van de Kleine Dommel (die in het centrum van Geldrop ook al heel erg smal is) de enige doorlopende groene noord-zuidverbinding in Geldrop-Mierlo en daarmee het gebied tussen Eindhoven en Helmond. Daarmee is dit een essentiële verbinding tussen de bos- en heide gebieden van de Strabrechtseheide ten zuiden van onze gemeente en via landgoed Gulbergen de Stiphoutse bossen tussen Nuenen en Helmond (en verder naar het Groene Woud). Het belang van deze verbinding is daarom ook niet voor niets opgenomen in de omgevingsvisie.

De verbinding is ten noorden van de Geldropseweg op haar smalst, waardoor er in de omgevingsvisie voor is gekozen om in het bosgebied ten zuiden van de Geldropseweg als rustgebied voor flora en fauna in te richten. In het najaar willen we met Bosgroep Zuid Nederland aan de slag met een recreatieve zonering van dit gebied, waarbij diverse wandelpaden komen vervallen om grotere rustgebied te creëren in deze zone. Ook hier is de recreatieve druk op het gebied vanuit Geldrop best groot. Rondom de Grote Bosweg is dit iets beperkter vanwege vrij veel particuliere boskavels, landgoederen en enkele agrarische percelen.

Initiatief woningbouw-ontwikkeling Grote Bosweg Ruimte voor Ruimte 2018-2022

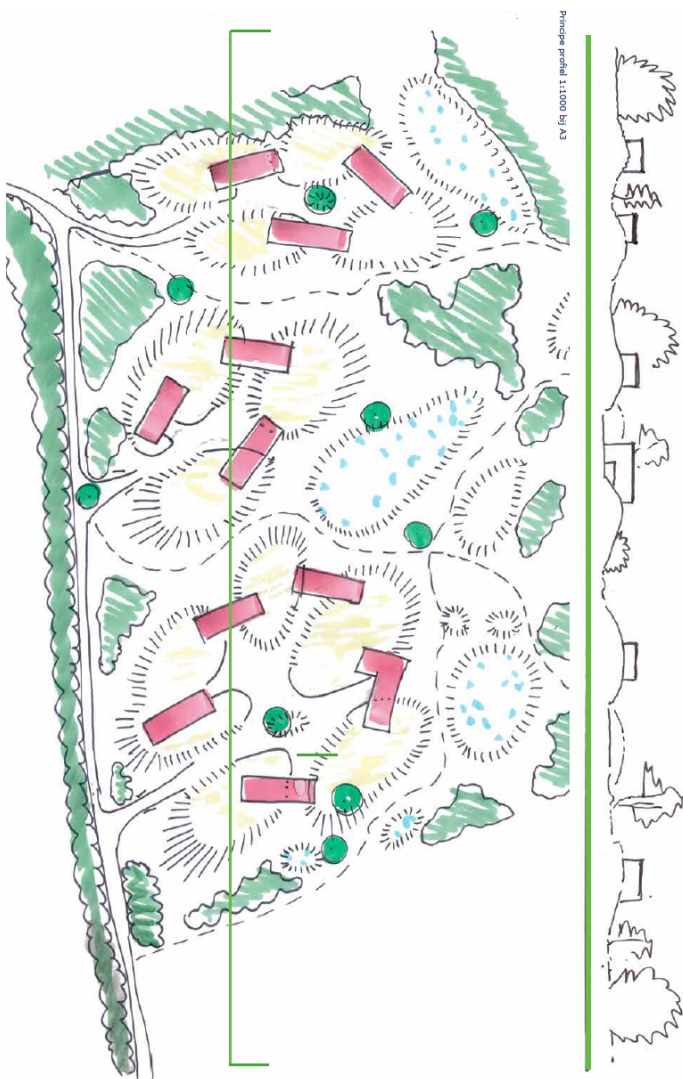
Gelet op de vele particuliere boskavels is het in 2018-2022 voorstelbaar geacht om hier een aantal vrijstaande woningen in combinatie met natuurontwikkeling te realiseren, waardoor er een win-win-situatie zou kunnen ontstaan. Oorspronkelijk begon het plan met zeven woningen met bos. Vanwege de lastige financiële haalbaarheid is dit later opgerekt naar eerst 11 en daarna 15 woningen, waarbij ook het perceel van dhr. [REDACTED] nodig was voor natuurontwikkeling. Maar ook bij 15 woningen bleek deze woningbouwontwikkeling voor Ruimte voor Ruimte financieel niet haalbaar en is in elk geval de planvorming niet doorgezet. Ook kwam hierbij nog de vraag in hoeverre de provincie hier dan nog medewerking aan zou willen verlenen, omdat de bouw van meer dan 11 woningen wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling, wat eigenlijk door de provincie niet als voorstelbaar werd gezien op deze locatie.

Hieronder volgen drie woningbouwvoorstellen uit de periode :



Planvoorstel Grote Bosweg 2018 (7 woningen)

Grote Bos Geldrop | ruimtelijke strategie



Planvoorstel Grote Bosweg 2020 (11 woningen)



Planvoorstel Grote Bosweg 2021 (15 woningen)

Stand van zaken 2025

Dit werpt anno juli 2025 vraagtekens op in hoeverre het nu wel mogelijk zou zijn om hier een financieel en planologisch haalbaar woningbouwplan te realiseren. De agrarische gronden zijn aan drie zijden ingesloten door natuurgronden (Natuur Netwerk Nederland), wat de mogelijkheden voor woningbouw beperkt. De provincie kijkt hier kritisch in mee.

Ook vanuit de omgeving klonken in 2021-2022 al behoorlijk negatieve geluiden over de voorziene woningbouwontwikkeling.

Verder heeft ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte de besluiten van de gemeenteraad en het college van B&W in 2023 als vaststaand feit geaccepteerd en besloten het perceel weer te verkopen. Ook de heer [REDACTED], die in 2020 ook kort als grondeigenaar heeft geparticipeerd in de woningbouwontwikkeling, heeft anno 2025 duidelijk de voorkeur om hier natuur te ontwikkelen en de omgeving rond zijn woning als een natuurdomein/landgoed in te richten.

Resumerend lijkt het anno 2025 niet reëel / voorstelbaar om ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte opnieuw te gaan vragen of zij voor deze lastige locatie woningbouwplannen uit te gaan werken. Tegelijkertijd ligt het ook niet voor de hand dat we als gemeente dit perceel kopen en een andere ontwikkelaar gaan zoeken om hier woningbouwplannen te ontwikkelen, dat lijkt niet fair naar ontwikkelmaatschappij Ruimte Voor Ruimte, met name als het gaat om een plan voor vrijstaande woningen. Indien er een meer reguliere woonwijk komt met ook een aanzienlijk aandeel sociale woningbouw, dan is Ruimte voor Ruimte wellicht minder een geschikte ontwikkelende partij en kan dit richting hen ook beter worden verantwoord. Wel zal in deze variant met een ontwikkeling als reguliere woonwijk minder ruimte zijn voor natuurontwikkeling (tenzij afgedwongen door de provincie).

Mogelijkheden voor een nieuw woningbouwplan

Afhankelijk van het aantal woningen dat op deze locatie voorstelbaar is, zou het mogelijk moeten zijn om een financieel haalbaar woningbouwplan te ontwikkelen op basis van de uitgangspunten van de woondeal. (Grofweg: 1/3 sociaal, 1/3 betaalbaar, 1/3 duur).

Waarbij wel de kanttekening gemaakt moet worden dat meer woningen leidt tot minder natuurontwikkeling. In verband met de beperkte uitgangspunten moet dit wel verder uitgezocht worden.

De enigszins beperkte inbrengwaarde van de locatie zal helpen bij het realiseren van financieel haalbaar plan. De twee agrarische percelen die de gemeente reeds in eigendom heeft hebben geen boekwaarde, waardoor deze tegen € 0,- in een grondexploitatie zouden worden gebracht. De enige inbrengwaarde die relevant is, is de inbrengwaarde van perceel F 1999 (RvR).

Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte heeft in 2021 dit perceel voor € [redacted] per m² van de vorige eigenaar gekocht. Het perceel is verkocht met een nabetalingsclausule. Als er binnen 15 jaar woningbouw wordt gerealiseerd dient er nog een nabetaling plaats te vinden van € [redacted]. Dit betekent dat er in totaal € [redacted] per m² betaald dient te worden voor perceel F 1999. Dit geeft een totale inbrengwaarde van circa € [redacted]

Voor de businesscase is het wel nog belangrijk om te achterhalen hoe de provincie de eventuele compensatie/ruimtelijke inpassing ziet. Er is nu uitgegaan van een investering van €15.000,- per hectare. Mogelijk dat dit bedrag omhoog bijgesteld zou moeten worden.

Op basis van een eerste vinger oefening lijkt het mogelijk om hier woningbouw te realiseren met een positieve businesscase. Qua woningbouwaantallen zal dit wel hoger moeten zijn dan 11 woningen. Echter dient dit wel nader onderzocht en uitgewerkt te worden. Hiervoor dient er afstemming te zijn met de diverse beleidsvelden. Voor deze scenarioverkenning heeft deze brede afstemming niet plaatsgevonden en zijn er diverse aannames gedaan voor de diverse uitgangspunten.

Aanpassing omgevingsvisie

In principe wordt de huidige visie 2044 in 2028 opnieuw geactualiseerd en kan een nieuw standpunt worden ingenomen. Daarnaast kan het college besluiten nemen in afwijking van de omgevingsvisie, mits dit voldoende kan worden verantwoord. In het kader van de planologische procedure heeft de raad hier ook een rol in bij de vaststelling van een nieuw omgevingsplan en kan de raad worden meegenomen in deze afwijking van de omgevingsvisie. Het kan raadzaam om dit al in een eerder stadium met de raad af te stemmen, bv. via een raadsinformatiebrief of via een mededeling.

Planologie:

Voor het mogelijk maken van een woningbouwontwikkeling zal een Omgevingsplan moeten worden opgesteld. De doorlooptijd van Omgevingsplan wordt in de regel op 2-3 jaar geschat, hoewel dit afhankelijk hoe uitgebreid het voortraject wordt aangepakt. Voor deze locatie zal ook het voortraject nog veel tijd vragen, omdat de locatie nu niet in aanmerking komt voor woningbouw, zowel niet bij de gemeente als bij de provincie (gelegen buiten bestaand stedelijk gebied). Ook het gegeven dat de percelen direct grenzen aan het Natuur Netwerk Brabant en op relatief korte afstand van het Natura 2000-gebied zal extra voorbereidingstijd vragen.

Woningbouw wijkt af van de huidige plannen en gelet op eerdere reactie lijkt er in de directe omgeving een beperkt draagvlak voor een woningbouwontwikkeling op deze locatie. De kans op bezwaar en beroep is aanzienlijk, dit is in onderstaande planning niet meegenomen.

Ook is onduidelijk in hoeverre in dit scenario Ruimte voor Ruimte ook nog als ontwikkelende partij in beeld is of dat gemeente hiervoor andere partij gaat zoeken.

Planning (voorlopige raming)

Principebesluit woningbouw: 2025

Voortraject (inclusief zoektocht ontwikkelaar): 2025-2027

Start en doorlooptijd planologische procedure: 2027-2029

Bouw en woonrijpmaken: 2029-2031

Start woningbouw: 2031 -

Financien

Uit een 1^e vingeroefening lijkt het in beginsel mogelijk om op deze locatie een financieel haalbaar woningbouwplan voor 25-40 woningen, maar dit vergt meer uitzoekwerk om dit daadwerkelijk te bepalen.

Discussiepunten:

In hoeverre is het voorstelbaar om al twee jaar na vaststelling omgevingsvisie, waarin voor deze percelen bewust (zie bijgevoegde nota van zienswijzen) is gekozen voor een natuurinvulling, nu alsnog weer in te zetten op woningbouwontwikkeling?

Kunnen wij het maken naar RvR toe om alsnog hen te vragen werk te maken van een woningbouwontwikkeling, terwijl wij hier ruim twee jaar terug zelf de stekker uit hebben gehaald? Of nu de samenwerking te zoeken met een andere ontwikkelaar?

RvR kreeg eerder geen financieel haalbaar plan voor 11-15 vrijstaande woningen ontwikkelt voor deze locatie. Is dit anno 2025 wel mogelijk of moeten er dan 25-40 woningen komen en is dat op deze plek, die aan drie kanten begrensd wordt door het Natuur Netwerk Nederland wel haalbaar?

Kunnen we het RvR-perceel toch kopen en later (na een verdere verkenning) alsnog kiezen voor woningbouw, waarbij we een andere ontwikkelaar dan RvR gaan zoeken om dit op te pakken.

Vanuit de omgeving was er rond 2021-2022 de nodige weerstand tegen de woningbouwplannen. Kunnen we het naar de omgeving toe maken om twee jaar na vaststelling omgevingsvisie en stopzetten woningbouwplannen opnieuw woningbouwplannen te ontwikkelen?

Scenario 3

Zelf aankopen en groen ontwikkelen op het perceel.

Naast het RvR-perceel heeft de gemeente ook zelf nog twee agrarische percelen in eigendom langs de Grote Bosweg. Samen met dit RvR-perceel is dit één geheel en is dit een mooie locatie om natuur op te ontwikkelen. De Bosgroep Zuid Nederland beheert nu al alle gemeentelijke bos- en natuurgebied voor ons, zij kunnen ons ondersteunen om deze percelen om te vormen naar natuur en daarna ook in het reguliere beheer op te nemen.

Deze ontwikkeling sluit aan bij de inhoud van de gemeentelijke omgevingsvisie.

Voor de natuurontwikkeling zal nog aanvullend ecologisch en bodem onderzoek noodzakelijk om de gewenste inrichting zo goed mogelijk af te stemmen op de natuurpotentie van het gebied.

Het perceel van dhr. [REDACTED] blijft in deze situatie in principe buiten beschouwing, omdat hij al heeft aangegeven zijn eigen perceel zijn huidige agrarische functie én waarde te willen laten behouden. Hij staat wel open voor verdere extensivering van zijn weiland, maar wil de mogelijkheid houden om het weiland als paardenwei te gebruiken ook voor een mogelijke verkoop in de toekomst.

Wel blijft er de mogelijkheid dat [REDACTED] alsnog mee kan doen met deze natuurontwikkeling en dat beide plannen op elkaar kunnen worden afgestemd. Wel blijven beide partijen eigenaar van hun eigen gronden.

Planologie:

Natuurontwikkeling is niet mogelijk binnen de huidige agrarische bestemming. Hiervoor dient een BOPA-procedure te worden doorlopen. Planologische doorlooptijd is in de regel circa 1 jaar. Hiervoor lijken de signalen op groen te staan gelet op inhoud omgevingsvisie en provinciale omgevingsverordening. Bodem- en hydrologisch onderzoek kan deels gelijktijdig oplopen met planologische procedure

Planning (voorlopige raming)

Principebesluit natuurontwikkeling: 2025

Koopovereenkomst Ruimte voor Ruimte: 2025-2026

Start en doorlooptijd planologische procedure: 2026-2027

Onderzoeken: 2026-2027

Start natuurontwikkeling: 2027 -

Financiën

Aankoop perceel F 1999 (RvR)

Verwerving: € [REDACTED] per m² * 12.875m² = € [REDACTED],-

Kosten koper: € [REDACTED]

Afwaardering perceel F 1999

Afwaardering: € [REDACTED] per m² * 12.875m² = € [REDACTED],-

Inrichtingskosten

F 1998: 9.085m²

F 1999: 12.875m²

F 2000: 12.250m²

Totale oppervlakte: 34.210m².

Inrichtingskosten €15.000,- per hectare

Totale inrichtingskosten: €51.315,- (excl. plankosten)

Beheerkosten

Norm bedrag regulier natuurbeheer €275,- per hectare

Totale jaarlijkse beheer kosten: €940,-

Discussiepunten:

Dit is weliswaar de meest logische ontwikkelrichting, gelet op de strekking van de omgevingsvisie en maar kost de gemeente geld (RvR-perceel) en levert pas over een aantal jaren natuurwinst op.