

Nota van inlichtingen
'Openbare procedure nog in te richten natuurground'
Najaar 2019

Groen Ontwikkelfonds Brabant BV.

Inhoudsopgave

§1 Onderdeel algemeen	3
Ondertekening inschrijving	3
Kosten Notaris	3
Uitzetten perceelgrenzen	3
Onderhoud	3
SNL certificering en collectief	4
Ondernemend Natuurnetwerk Brabant	4
Ontsluiting en bereikbaarheid	4
Subsidie	5
§1.1 Nog in te richten natuur	5
Inrichting	5
Prijs	5
Subsidie natuurbeheer	5
Data	6
§2 Cluster specifiek	7
Cluster 2, 3, 4, 5, 6, 7, Verlenen medewerking aan toekomstige inrichting	7
§2.1 Nog in te richten natuur	7
Cluster 8 Berghem C 1363, 1368 en 1756	7
Cluster 9 Chaam H 1332	7
Cluster 10 Chaam K 164 en 53	7
Cluster 31 Rijsbergen C 2373	8
Cluster 35 Son en Breugel D 4071	8
Cluster 41 Woensdrecht G 2016, 2017 en 4499	9



§1 Onderdeel algemeen

Ondertekening inschrijving

Om een bieding op een cluster uit te brengen dient het inschrijvingsformulier ingevuld, ondertekend en ingestuurd worden. Deze ondertekening gebeurt met DigiD voor particulieren en met eHerkenning voor rechtspersonen.

Met informatie over digitaal ondertekenen is te vinden in de brochure Wij werken digitaal. U ook? (<https://www.brabant.nl/-/media/5a959a5d95d04b1784a9dc41f87f19ee.pdf>)

Attentie eHerkenning. Om een formulier te kunnen indienen en ondertekenen met eHerkenning moet u gemachtigd zijn. De juiste machtiging is betrouwbaarheidsniveau EH2+ van de Provincie Noord-Brabant voor de dienst 'Ondertekenen overeenkomsten provincie Noord-Brabant'. U dient tijdig de machtiging aan te vragen bij uw verstrekker van eHerkenning om op tijd uw inschrijving te kunnen ondertekenen. Particulieren die ondertekenen met DigiD hebben geen extra machtiging nodig.

Kosten Notaris

- Wat zijn de notaris kosten bij aankoop?

De verkoop vindt plaats bij DGF notarissen te Kaatsheuvel. De kosten hiervoor zijn:

Onderdeel	Euro exclusief BTW	Euro inclusief BTW
Akte van levering	650,00	786,50
Inschrijving kadaster (btw niet van toepassing)	137,50	137,50
Verplichte inzagen, onderzoeken en kwaliteitsfonds	100,00	121,00
Totaal	887,50	1045,00

De kosten voor verplichte inzagen en onderzoeken kunnen per verkoop variëren vanwege het aantal percelen en onderliggende aktes. Indien de werkelijke kosten hoger zijn dan in de bovenstaande worden deze door de verkoper c.q. Groen Ontwikkelfonds Brabant gedragen. De bovenstaande bedragen mogen gelezen worden als maximale kosten.

Uitzetten perceelgrenzen

- Wordt bij aankoop de perceelsgrens uitgezet?

Voor percelen waar op basis van de luchtfoto in combinatie van de kadastrale grenzen geen indicatie van de perceelgrenzen te geven is, bijvoorbeeld bij een perceel in een bos, zal het Groen Ontwikkelfonds Brabant een indicatie, op basis van GPS, van de grens uitzetten in het veld. Dit betreft geen aanwijzing van de grens door het Kadaster.

Onderhoud

- Mag je dit onderhoud zelf uitvoeren of moet dit uitgevoerd worden door derden?

Het is aan de koper om te bepalen hoe en door wie het beheer wordt uitgevoerd.

SNL certificering en collectief

- In de inschrijvingsleidraad onder punt 3.2.2. b staat: "of aansluiting bij een natuurcollectief". Ik ben lid van collectief Agrarisch natuur en landschapsbeheer midden brabant. Volstaat dat ook? Momenteel pas ik randenbeheer toe op een aantal percelen via dit collectief.

Onder natuurcollectief wordt verstaan de collectieven die zijn gericht op het Stelsel Natuur en Landschap. Het betreft in Brabant het collectief van de Bosgroep Zuid Nederland (<https://bosgroepen.nl/bosgroep-zuid-nederland/>) of het natuurcollectief Brabant (<http://www.natuurcollectieven.nl/natuurcollectief-brabant/>). Een lidmaatschap aan een Agrarisch natuur en Landschapscollectief voorstaat niet.

- in hoofdstuk 5.2 eis 4 staat: "Het is mogelijk om op het moment van inschrijven slechts de intentie tot certificering te hebben maar op het moment van feitelijke verkoop moet de certificering geregeld zijn." Hoe kan inschrijver de 'intentie tot certificering' zodanig verwoorden dat voor het GOB geen twijfel mogelijk is hierover? Kunt u bijvoorbeeld een standaardzin hiervoor aangeven?

In het inschrijfformulier komt een standaard tekst voor de verklaring. De tekst is: "Op dit moment beschikt ondergetekende niet over een SNL certificaat. De ondergetekende verklaard de intentie te hebben om een SNL certificaat aan te vragen en ervoor te zorgen dat voorafgaande aan de levering van de gronden gecertificeerd te zijn".

- Moet bij nog in te richten natuur de koper meteen bij koop al gecertificeerd zijn? Of hoeft dat pas zodra de inrichting voltooid is?

In de verkoopovereenkomst is geregeld dat het gebruik overgaat naar de koper ten behoeve van inrichting en dat het eigendom over gaat nadat het perceel is ingericht. Op het moment dat het eigendom overgaat moet de koper SNL gecertificeerd zijn.

Ondernemend Natuurnetwerk Brabant

Na kennisneming van de aankondiging betreffende de verkoop van natuurgronden heb ik de inschrijfleidraad doorgenomen. Het is mij duidelijk dat de gronden die in de verkoop gaan in het NNB liggen dan wel bij het NNB gaan horen. Ik vroeg me echter wel nog af of en welke gronden eventueel als Ondernemende Natuur aan het NNB toegevoegd mogen worden. In de selectie van de percelen in de voorbereiding zijn wij tot de conclusie gekomen dat ligging, omstandigheden (veel natte percelen) en natuurambitie van de percelen niet goed samengaan met Ondernemend Natuurnetwerk Brabant. Daarom is in deze verkoopronde Ondernemend Natuurnetwerk Brabant niet mogelijk.

Ontsluiting en bereikbaarheid

- Ik heb een vraag over de bereikbaarheid van de percelen nog in te richten natuur. Niet alle percelen liggen aan de openbare weg. Hoe is de bereikbaarheid van deze percelen geregeld? Is er een recht van overpad? Moeten hier nog aanvullende afspraken over gemaakt worden? Afhankelijk van het ontwikkelplan is het wel belangrijk dat deze percelen met machines bereikbaar zijn. Ik ben erg benieuwd hoe dit is geregeld.

Het klopt dat een aantal percelen niet ontsloten is naar de openbare weg. Voor de percelen waarvan wij weten dat dit het geval is staat dit bij de bijzonderheden over het perceel vermeld.

Voor de percelen die niet ontsloten zijn is ook op dit moment geen recht van overpad afgesproken of vastgelegd. In deze verkoopprocedure is ervoor gekozen de verantwoordelijkheid voor het realiseren van ontsluiting neer te leggen bij de koper. Het is dus aan de koper om te kijken welke ontsluiting nodig is en er voor te zorgen dat deze afgesproken wordt. De ontsluiting van het perceel

dient geregeld te zijn voorafgaande aan aktepassering verkoop, mede zodat de erfdienstbaarheid in de akte kan worden meegenomen.

Uitzondering hierop is het perceel in cluster 35 waar het Groen Ontwikkelfonds Brabant reeds een recht van overpad heeft afgesproken met het waterschap.

Subsidie

- in paragraaf 2.8 staat dat er geen subsidie wordt verleend. Bedoelt dit de subsidie voor waardedaling van de grond en/of voor de inrichting?

In paragraaf 2.8 worden zowel de subsidie voor functiewijziging als mede de subsidie voor inrichting van het Groen Ontwikkelfonds Brabant bedoelt. Deze subsidies zijn niet meer mogelijk. De subsidie voor natuurbeheer (SNL) van de Provincie Noord-Brabant valt hier niet onder.

§1.1 Nog in te richten natuur

Inrichting

- Er wordt de mogelijkheid geboden om te pachten i.p.v. aan te kopen. Wordt bij geliberaliseerde pacht ook de verplichting tot inrichting opgelegd? Hoe wordt er mee omgegaan als er na 6 jaar geliberaliseerde pacht niet is ingericht en pachter geen gebruik maakt van recht tot koop?

Ja deze verplichting wordt opgelegd. Voorafgaande aan het aangaan van de meerjarige pachtverplichting dient het perceel te worden ingericht. De situatie van de zesjarige verpachting van niet ingerichte grond is niet aan de orde.

Prijs

- Is er een minimumprijs op deze gronden bij inschrijving of krijgt de hoogste bidder altijd de eerste optie?

De verkoop betreft een openbare inschrijving, waarin partijen vrij zijn een prijs te bieden voor de grond en is er bij de verkoop geen minimumprijs bepaald. In de beoordeling wordt een afweging gemaakt tussen de prijs en de kwaliteit. De afweging staat beschreven in hoofdstuk 4, pagina 10 tot en met 12.

De inschrijfprijs is inclusief inrichting door de koper, de kosten die de koper hiervoor denkt te maken moeten ter informatie wel worden vermeld.

- Wordt er van de geïnteresseerden verwacht om de op te geven bieding m.b.t. de koopprijs inclusief of exclusief BTW op te geven?

Voor de verkoop van natuurgrond is er in bijna alle gevallen geen sprake van BTW omdat er geen sprake is van toegevoegde waarde. Tevens is de verkoop vrijgesteld van overdrachtsbelasting op basis van artikel 15 lid 1 onder s van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Subsidie natuurbeheer

- Kan na realisatie van vochtig hooiland een beheersvergoeding in het kader van SNL worden verkregen?

Nadat de percelen zijn ingericht en het eigendom is overgedragen heeft u de verplichting om de ingerichte natuurtypen in stand te houden. De Subsidieregeling Natuur- en Landschapsbeheer (SNL) kan u, als u aan de voorwaarden voldoet, een tegemoetkoming bieden in de beheerkosten. Om voor

beheersubsidie in aanmerking te komen dient u zich tijdig te verdiepen in de te nemen stappen en de voorwaarden. Informatie hierover kunt u vinden op www.brabant.nl, via onderwerpen, natuur en landschap.

Data

- Enkele datums uit de planning kloppen niet, kunt u een herziene planning met kloppende datums aanleveren? (bijv woensdag 29 november en woensdag 9 december bestaan niet in 2019).

Per buis zijn enkele dagen verkeerd vermeld bij de datums voor het indienen van vragen en het publiceren van de nota van inlichtingen. De belangrijkste datum van sluiting inschrijving, woensdag 8 januari 2020, is correct vermeld.

Het correcte schema van de openbare procedure is:

Activiteiten	Datum
Publicatie aangeboden percelen	Maandag 11 november 2019
Uiterste datum stellen van vragen	Vrijdag 29 november 2019
Nota van inlichtingen online en start inschrijving	Maandag 9 december 2019
Uiterste datum en tijdstip van ontvangst van inschrijvingen	Woensdag 8 januari 2020
Gunningsbesluit clusters met plan Groen Ontwikkelfonds Brabant	Woensdag 12 februari 2020
Ondertekening overeenkomst	Vanaf maart 2020

§2 Cluster specifiek

Cluster 2, 3, 4, 5, 6, 7, Verlenen medewerking aan toekomstige inrichting

- De eventuele meandering van de sloot die langs dit perceel is gelegen. Hoe wordt hiermee omgegaan (bv. m² neutraal of wordt dit verrekend met tussenkomst van een notaris en of kadaster)? Of wordt koper eigenaar van de meandering?

Te zijner tijd stelt het waterschap een inrichtingsplan voor de beek in het kader van de herstel en inrichtingsopgave. Hieruit kan voortkomen dat één of meerdere meanders over de percelen in dit cluster lopen. De koper accepteert dat deze meanders worden ingericht door het waterschap en stelt hiervoor grond beschikbaar. Het ter beschikking stellen van de grond gebeurt mogelijk niet oppervlakteneutraal, omdat er geen grond wordt teruggeleverd. De vergoeding zal gebaseerd worden op gangbare vergoedingen voor de aankoop van natuurgrond. De eigendomssituatie rondom nieuwe loop van de beek wordt in het kadaster gecorrigeerd waarbij de beek van insteek tot insteek, inclusief het onderhoudspad, in het eigendom van het waterschap komt.

§2.1 Nog in te richten natuur

Cluster 8 Berghem C 1363, 1368 en 1756

Na publicatie van de inschrijfleidraad bleek dat er voor de percelen Berghem C 1756 en 1363 reeds afspraken zijn gemaakt voor inrichting van de percelen door de Gemeente Oss. Daarnaast is beoordeeld dat het perceel Berghem C 1368 op dit moment verruigt en hoge natuurwaarde kent waardoor verdere inrichtingsmaatregelen niet nodig worden geacht.

De percelen in het cluster 8 worden daarom uit de huidige openbare verkoop gehaald.

Cluster 9 Chaam H 1332

- Ik graag weten wat ik met deze wei mag, zodat mij bekend wordt of deze wei wel aantrekkelijk is om te kopen.

Dit perceel is nog in te richten natuur met het ambitie natuurbeheertype van N10.02 Vochtig hooiland. Meer informatie over de eisen, beperkingen en procedure is te vinden op <https://www.groenontwikkelingsfondsbrabant.nl/verkoop-nog-in-te-richten-natuur>.

Meer informatie over dit natuurtype is te vinden op de website van Bij12.nl <https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/index-natuur-en-landschap/#onderdeel-natuurtypen> hier staat ook beschreven hoe het perceel ingericht en beheerd moet worden.

Indien u bezig gaat met het opstellen van een inrichtingsplan kunt u voor advies contact opnemen met de Werkenheid, zie inschrijfleidraad voor contactgegevens.

Cluster 10 Chaam K 164 en 53

Een gedeelte van perceel Chaam K 53 wordt uit de verkoop gehaald. Na publicatie bleek dat er op een gedeelte van het perceel enkele jaren eerder reeds verkoopafspraken gemaakt zijn in verband met natuurcompensatie. Het betreffende gedeelte dat uit de verkoop gehaald wordt is weergegeven op de onderstaande kaart. De oppervlakte die uit de verkoop gehaald wordt betreft 2.4930 hectare.



Het resterende gedeelte blijft is de verkoop en heeft een oppervlakte van 1.7009 hectare. Samen met perceel 164 heeft cluster 10 een totale nieuwe oppervlakte van 3.8674 hectare.

Voorafgaande aan de publicatie wordt het perceel kadastraal gesplitst en wordt de definitieve grens en oppervlakte bekend. Indien deze afwijkt wordt van bevenstaande oppervlakte wordt dit naar rato verrekend in de bieding.

Cluster 31 Rijsbergen C 2373

- Wat ik graag zou willen is naast hout produceren en de ecologie van het stuk bos versterken, is een klein off-grid huisje neerzetten, waar overnacht kan worden. Is dat mogelijk op deze plek?

Het plaatsen van een klein off-grid huisje is niet toegestaan. Het Groen Ontwikkelfonds Brabant vindt dit niet wenselijk en daarnaast is het strijdig met het Verordening Ruimte/bestemmingsplan.

Cluster 35 Son en Breugel D 4071

- Hoe is de bereikbaarheid van dit perceel geregeld? Zit er recht van overpad over het toegangspad van het waterschap voor de eigenaar van het bosperceel? Krijgt de eigenaar van het bosperceel een sleutel van de slagboom op het toegangspad van het waterschap? Hier staat een slagboom met slot. Anders is het perceel niet bereikbaar.

Op dit moment zit er nog geen recht van overpad gevestigd op perceel 4072 (eigendom Waterschap) ten behoeve van de bereikbaarheid van perceel 4071. Bij verkoop van het perceel wordt dit recht

van overpad te lasten van 4072 gevestigd en worden afspraken met het waterschap gemaakt over het openen van de slagboom.

- Heeft de eigenaar van het bosperceel recht om met een motorvoertuig langs het kanaal te rijden (fietspad)? Of dient hiervoor een ontheffing bij de gemeente Son en Breugel te worden aangevraagd?

Deze vraag kan het best door de gemeente worden beantwoord.

- Betaalt het Waterschap de volledige kosten van de aanleg van de bootinlaatplaats? Zoals het kappen van de populieren, verwijderen van de stobben, grondbewerking en aanbrengen puin.
- Wie is verantwoordelijk voor de kosten van het kappen van de populieren en wie krijgt de opbrengst van het hout van de deze bomen?
- Moet het oppervlak van de grond die nodig is voor de bootinlaatplaats, die nu volgens de boswet bos is, elders als bos gecompenseerd worden?
- Zo ja wie is verantwoordelijk voor deze compensatie?
- Op welke wijze dient koper mee te werken: dient koper de grond die nodig is voor de realisatie gratis beschikbaar te stellen of mag koper van waterschap een redelijke vergoeding voor deze grond vragen?

Ja, de aanleg van bootinlaatplaats worden door het waterschap uitgevoerd en betaald. Er vindt geen vergoeding plaats voor de grond, die in beslag wordt genomen door de bootinlaatplaats.

- Blijft het nieuwe pad naar de bootinlaatplaats afgesloten met een slagboom? Dit i.v.m. vuilstort en oneigenlijk gebruik. Op dit moment is de kans van het storten van vuil of (drugs)afval klein, aangezien er een slagboom staat. Mocht die verdwijnen, dan wordt de kans een stuk groter. Met grote kosten als gevolg voor de eigenaar.

Ja het pad blijft met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid afgesloten met een slagboom. De slagboom staat op het perceel van het waterschap en zij geven aan dat deze blijft staan.

- Wie dient de kosten te betalen wanneer er bomen (populieren) of takken omwaaien en over of in de Dommel vallen? Betaalt het waterschap in dat de geval de verwijdering van deze bomen of takken, of dient de eigenaar van het bosperceel dit te betalen? Dit zijn namelijk flinke kosten.

De kosten voor het beheer, onderhoud en opruimen van de (omgevallen) populieren zijn voor de grondeigenaar.

- Bij wie rusten na aanleg de onderhoudsplicht en aansprakelijkheid van de bootinlaatplaats?

De onderhoudsplicht voor de bootinlaatplaats ligt bij het waterschap. De aansprakelijkheid ligt bij de grondeigenaar.

Cluster 41 Woensdrecht G 2016, 2017 en 4499

Na de publicatie en bijbehorende voorwaarde is gebleken dat voor cluster 41 de gestelde voorwaarde niet realiseerbaar zijn. Daarom zijn voor cluster 41 de voorwaarden aangepast. De nieuwe voorwaarden zijn:

Extra inrichtingseisen:

Op de percelen ligt het natuurambitietype N01.03 Rivier- en moeraslandschap en specifiek dient een combinatie van de volgende natuurtype te worden aangelegd: N05.01 Moeras, N12.06 Ruigteveld en N02.01 Rivier. Inrichting dient in ieder geval te bestaan uit:

- Kreekherstel (herstellen reliëf).
- Opzetten van waterpeil met maximaal 25 cm, tot 0,35,+NAP, en indien nodig het plaatsen van stuwen.
- Dempen van sloten rondom de percelen om daarmee het waterpeil op de percelen zo hoog mogelijk te krijgen.
- Oostelijk een gronddam in de sloot aanbrengen.
- Samenwerking met omliggende grondeigenaren i.v.m. perceel overschrijdende hydrologische maatregelen in de polder.

De detail positionering van de stuwen, krekken en het bepalen van het waterpeil dienen te worden afgestemd met het waterschap Scheldestromen, **van deze afstemming dient een schriftelijke (bijv. brief of email) afschrift te worden bijgevoegd bij de inschrijving.** Het aanvragen van vergunningen voor aanpassen watergangen en werkzaamheden binnen de Beschermingszone A en/of B van de primaire waterkeringen dient door de initiatiefnemer te gebeuren maar kan plaatsvinden na afloop van de gunning van de procedure.



- In Bijlage C van de inschrijvingsleidraad staat onder “Cluster 41 Extra inrichtingseisen” vermeld dat de detail positionering van de stuwen, krekken en het bepalen van het waterpeil afgestemd dienen te worden met het waterschap Scheldestromen. Is onderlinge afstemming (mondeling, telefonisch en per mail) voldoende of is het noodzakelijk dat het waterschap

een verklaring afgeeft dat ze meewerken? Zo ja, moet hiervoor het format gebruikt worden dat op de GOB-website staat? (waterschap Scheldestromen zal hier niet mee bekend zijn gezien hun beheersgebied in provincie Zeeland).

Een verklaring, zoals gebruikelijk is bij de subsidieaanvragen bij het Groen Ontwikkelfonds Brabant, is niet nodig, het gaat er om dat er met het waterschap afstemming is over de plannen , van deze afstemming dient een schriftelijke (bijv. brief of email) afschrift te worden bijgevoegd bij de inschrijving.