



Nota van inlichtingen

Verkoop van het complex Oud Herlaer.

Datum: 30 mei 2017

1. Wanneer moet het volledig geboden bedrag betaald zijn?

Zie hiervoor de concept koopovereenkomst art. 6 lid 6.1 Betaling.

De betaling van de verkoopprijs plus bijkomende kosten en belastingen geschiedt bij de notaris bij het passeren van de akte van levering.

Na gunning en ondertekening van de verkoopovereenkomst zal er conform planning in overleg met de aankopende partij een datum bij de notaris worden ingepland voor passeren van de akte van levering.

2. Op de "binnenplaats" direct onder de bestrating liggen fundamente van het kasteel. Hoe moet hiermee omgegaan worden tijdens de renovatie van de gebouwen? Bijvoorbeeld bij aanleg elektra, riolering, bestrating etc.

Bij de aanleg van dit soort zaken is de grootst mogelijke zorgvuldigheid noodzakelijk. De archeologisch waardevolle elementen moeten intact blijven! Mocht de aanwezigheid van de fundamente van het kasteel een belemmering zijn voor de aanleg van elektra, riolering etc. dan moet dit (conform bestemmingsplan) in nauw overleg met de gemeente afdeling archeologie/monumentenzorg. Met betrekking tot de aanwijzing gemeentelijk archeologisch monument zie vraag 19 van de nota van inlichtingen

3. Afgelopen jaar is slechts een deel van de gronden van Oud Herlaer verpacht. Wat is er met de andere gronden gebeurd, hoe zijn deze beheerd? Wat zijn de pachtinkomsten van de gronden van Oud Herlaer?

Hieronder staat in de tabel per perceel de pachter, pachtvorm en de prijs per hectare. De voorwaarden van de pachtvorm natuurpacht, zowel de openbare inschrijving als de onderhandse verpachting, zijn toegevoegd als bijlage op de website van landelijkvastgoedonline.

Perceel	Opp	Pachter	Pachtvorm	P/ha	Diverse
L 158	0,6890	X	X	X	niet verpacht ivm bomen en water op perceel
M 181	3,0505	verpacht	Natuurpacht	€ 423	
M 280	2,4180	verpacht	Natuurpacht	€ 212	
M 281	0,6380	X	X	X	Niet verpacht betreft water
M 360	0,0084	X	X	X	Niet verpacht ivm wijziging bij kadaster, kan volgende x met M 363 verpacht worden

M 361	0,0266	X	X	X	Niet verpacht ivm wijziging bij kadaster, kan volgende x met M 363 verpacht worden
M 363	2,6048	verpacht	Natuurpacht	€ 423	
M 72	1,0530	verpacht	Natuurpacht	€ 423	
N 152	0,0526	X	X	X	Niet verpacht ivm bosjes en water
N 153	4,9824	verpacht	Natuurpacht	€ 212	
N 35	2,9220	verpacht	Natuurpacht	€ 423	
N 38	0,6130	verpacht	Natuurpacht	€ 423	
N 50	0,1820	X	X	X	Niet verpacht betreft water
N 59	2,8500	verpacht	Natuurpacht	€ 212	
N 84	1,5500	verpacht	Natuurpacht	€ 423	
N 90	0,0940	X	X	X	Niet verpacht betreft gebouw
N 91	0,0265	X	X	X	Niet verpacht betreft gebouw
N 92	7,9895	verpacht	Natuurpacht	€ 212	5,9361 ha verpacht, 2,0534 niet verpacht dit betreft gebouwen

4. Kan er bij bieding rekening mee worden gehouden met een 50% waardedaling/subsidie vanuit GOB of moet hier een losse subsidie aanvraag voor verwerving natuurgronden worden aangevraagd bij het GOB?

U doet een bieding op deze gronden en vervolgens kunt u subsidie aanvragen bij het GOB. Het is dus niet zo dat u in uw bieding het eventuele subsidiebedrag al **verreken**. U kunt uiteraard bij de bieding wel rekening houden met potentiële subsidiebedragen bij het GOB. In de conceptkoopovereenkomst nemen wij een ontbindende voorwaarde op mocht het niet tot een subsidiebeschikking leiden.

5. Is het doel alle percelen die bij de overdracht zitten in een kwalitatieve verplichting komende jaren te beheren of is er ruimte voor eventuele uitruil met burenen?

De kwalitatieve verplichting is opgenomen zodat het betreffende perceel niet voor andere doeleinden kan worden aangewend dan natuur. Deze verplichting is vastgelegd en geldt voor eenieder die eigenaar wordt van dit perceel. Een uitruil van gronden is dus niet per definitie uitgesloten. Echter u dient wel aan alle verplichtingen te voldoen zoals deze zijn gesteld (en beschreven in de inschrijfleidraad voor verkoop Oud Herlaer) door het GOB.

6. Wat zijn de mogelijkheden tot sanitaire voorzieningen in het bijgebouw?

In het bijgebouw; het bakhuis, is alleen elektra aanwezig. In de voormalige grupstal is elektra en water aanwezig. De aansluitingen om eventuele sanitaire voorzieningen te realiseren zijn dus aanwezig.

Plannen voor eventuele verbouwing/ aanpassingen van de locatie Oud Herlaer zullen conform het bestemmingsplan moeten worden uitgevoerd. De gemeente Sint Michielsgestel is hiervoor het bevoegde gezag.

7. Is het archeologisch onderzoek inmiddels afgerond en zijn de uitkomsten daarvan beschikbaar voor eventuele kopers?

Op de website van het GOB en Landelijk vastgoedonline worden vandaag, 30 mei 2017, de rapporten (BAAC rapportage), kaartjes, plattegrond en onderzoeken met betrekking tot het archeologisch onderzoek gepubliceerd.

8. In hoeverre is het bespreekbaar om het bouwblok van ca. 900 m² te benutten t.b.v. een kleinschalig crematorium met een daar bijbehorend parkeerterrein. De uitvoering en inrichting zullen uiteraard de cultuur-, natuur- en landschappelijke waarden van geheel moeten ondersteunen.

Vragen met betrekking tot het bouwblok (bestemmingsplan) vallen onder verantwoordelijkheid van de gemeente Sint Michielsgestel. De gemeente streeft naar behoud van de huidige cultuur (archeologisch) waardevolle locatie. Zie ook de gestelde voorwaarden in de nota van toelichting. De plannen om een kleinschalig crematorium met een daarbij behorend parkeerterrein te realiseren kunnen ter beoordeling voorgelegd worden aan de gemeente Sint Michielsgestel; indeze het bevoegde gezag. Daarnaast maakt dit natuurlijk onderdeel uit van het plan dat wordt ingediend bij het GOB en beoordeeld wordt door een onafhankelijke adviescommissie.

9. Wanneer stellen PS de provinciale NNB vast? Wat als dit onverhoopt niet doorgaat?

GS hebben op 12 september 2016 voor Oud Herlaer en de gehele beoogde oppervlakte eromheen, ongeveer 19 ha, bepaald dat het erf/bouwblok is aangepast voor de begrenzing (een deel is toegevoegd aan het NNB, en een deel is eruit verdwenen. In overleg met Cultuurhistorie zijn daarnaast de juiste natuurbeheertypes vastgesteld. Dit is gebeurd met de vaststelling van de Verordening Ruimte, kaartaanpassingen 5 en tegelijkertijd met de vaststelling van het Natuurbeheerplan 2017.

10. Is de getaxeerde waarde in 2015 de subsidie grondslag? Is deze nog actueel?

Ja; de in 2015 getaxeerde marktwaarde is nog actueel en vormt de grondslag voor de subsidieverstreking op de landbouwgrond.

11. Bij bepaalde natuurdoeltypen kan, na onderzoek, blijken dat ze niet realiseerbaar zijn, of op pas op lange termijn. Hoe wordt hiermee omgegaan in relatie tot de realisatietermijn binnen 2 jaar?

Voor het realiseren van de natuurdoeltypen geldt een resultaatsverplichting Dit is ook vastgelegd in de Kwalitatieve Verplichting. Bij niet realiseren kunnen boetes opgelegd worden.

12. Een aantal opstallen uit de NSW rangschikking zijn inmiddels gesloopt. Heeft dit consequenties?

Een deel van het terrein van Oud Herlaer is nog steeds gerangschikt onder de Natuurschoonwet.

De sloop van de opstallen heeft geen consequenties voor de rangschikking

13. Wordt het, op een of andere manier, zichtbaar/beleefbaar maken van de historie/archeologie van Oud Herlaer door het GOB geëist cq. gewaardeerd?

De eisen die het GOB stelt aan de inschrijving zijn verwoord in de inschrijfleidraad welke gepubliceerd is op de website van het GOB en Landelijk vastgoedonline.

Het zichtbaar/beleefbaar maken van de historie/archeologie wordt zeer gewaardeerd. In de inschrijfleidraad staat hierover “”vanwege de unieke cultuurhistorische waarde wordt **grote waarde** gehecht aan publiekstoegankelijkheid”. Ook staat in de leidraad te lezen dat educatie en beleving een onderdeel uitmaakt van het beoordelingskader.

14. Wie is de eigenaar van de oostelijke helft van de dode rivier-arm, ten oosten van kavel N50 (water)? Waar exact ligt de huidige aanlegsteiger van de Hertogboeren en binnen welk kavel valt deze (bijlage 5 geeft hierover geen duidelijk beeld)?



Kadastraal perceel SMG N 50 is in eigendom van de provincie Noord-Brabant. De aanlegsteiger van de Hertogboeren valt binnen dit kadastraal perceel.

De percelen SMG N 8, 88 en 149 zijn in eigendom bij de Stichting Het Noord-Brabantslandschap.

15. Wie is de eigenaar van de brug over de ingang van de dode rivier-arm (kavel N50 en oostelijke helft)? Hoe zit het met de erfdienstbaarheid van deze brug van en naar kavel M280?

Eigenaar is de provincie Noord-Brabant. Alle percelen betrokken bij de ontsluiting van het perceel SMG M 280 zijn in eigendom van de provincie Noord-Brabant. Het betreft de percelen kadastraal bekend: SMG M 281 en SMG N 50 en 92.

16. Wie is de eigenaar van de weg tussen de kavels N92 en N153? Is deze weg openbaar toegankelijk en hoe zit het met de erfdienstbaarheid van deze weg van en naar de te koop staande percelen N50, N90, N91/N92, N152 en N153?

De weg tussen de percelen N92 en N 153 betreft het perceel kadastraal bekend SMG N 8 en is in eigendom bij het Brabants Landschap. Deze weg is openbaar toegankelijk. Voor de percelen N50, 90, 91, 92, 152 en 153 wordt een erfdienstbaarheid gevestigd ten laste van het perceel SMG N 8. De vestiging van de erfdienstbaarheden worden door de notaris geregeld en zijn gevestigd ruim voor de feitelijke levering van de locatie Oud Herlaer.

17. Wie is de eigenaar van het perceel met het elektriciteitshuisje? En hoe zit het met de erfdienstbaarheid van en naar dit perceel/huisje?

De eigenaar van het perceel kadastraal bekend SMG N 51 (elektriciteitshuisje) is Enexis B.V.

Adres: Magistratenlaan 116 te 's-Hertogenbosch.

De erfdienstbaarheid van dit huisje is voor de feitelijke levering van de locatie Oud Herlaer geregeld door de notaris. Dit perceeltje wordt ontsloten via het perceel kadastraal bekend SMG N 8 (de toegangsweg naar Oud Herlaer) in eigendom bij de Stichting Het Noord-Brabants Landschap.

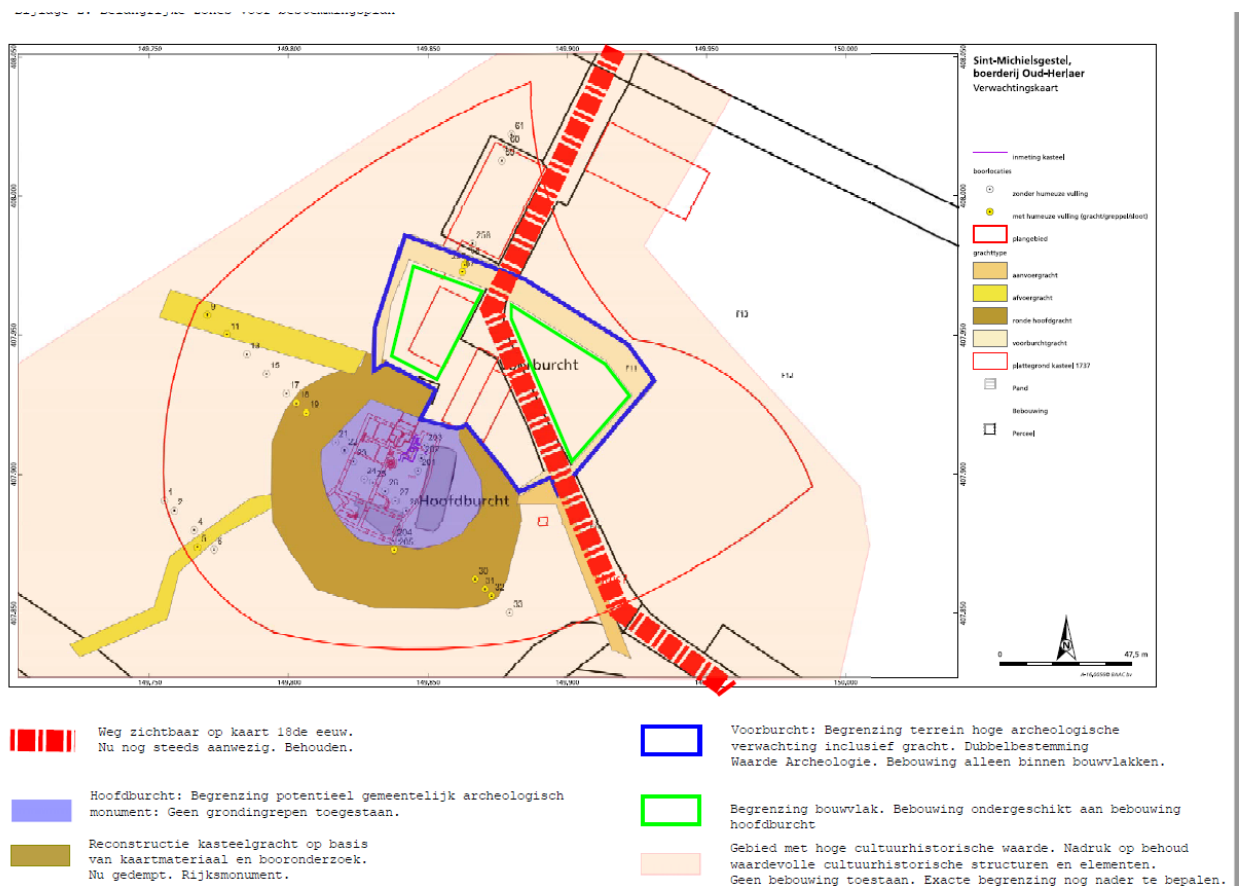
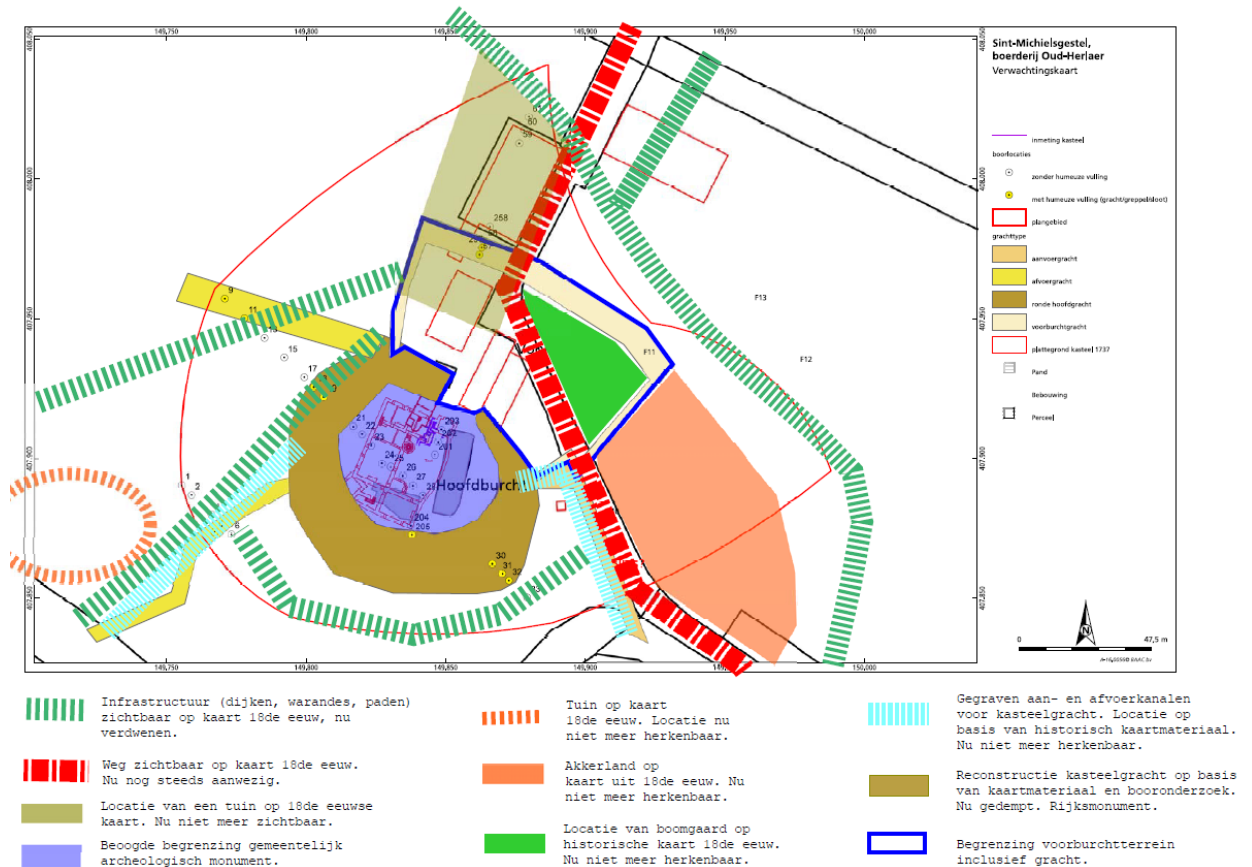
18. Wat is de huidige en toekomstige bestemming van de opstallen (boerderij en stal/bakhuis)? Is er sprake van een woonbestemming van beide opstallen?

De huidige bestemming van de locatie Oud Herlaer is agrarisch. De toekomstige bestemming is nog niet bekend. De toekomstige bestemming is afhankelijk van het ingediende plan van een van de potentiële inschrijvers.

19. In de Inschrijfleidraad wordt de mogelijkheid geopperd dat het object als gemeentelijk archeologisch monument wordt aangewezen. In hoeverre is duidelijk dat het object ook daadwerkelijk als gemeentelijk archeologisch monument wordt aangewezen? Wat is dan de begrenzing van dat archeologisch monument en wat zijn daarvan de consequenties voor koper?

Bij de gemeente Sint Michielsgestel is een verzoek in voorbereiding om de locatie Oud Herlaer aan te wijzen als gemeentelijk archeologisch monument. Nog dit jaar 2017 zal de gemeente op dit verzoek besluiten en wordt de locatie aangewezen als gemeentelijk archeologisch monument. De begrenzing van het archeologisch monument wordt in bijgaande kaartjes aangegeven:

Bijlage 1. Overzicht van archeologische en historisch-geografische structuren en elementen Oud Herlaer.



De consequenties voor de koper hiervan zijn, dat hij voor bodemingrepen een vergunning zal moeten aanvragen bij het hiervoor bevoegde gezag. In dit geval de gemeente Sint Michielsgestel.

20. Met betrekking tot de omgrachting staat er in de Inschrijfleidraad genoemd dat de locatie ook na sanering wordt aangewezen als officiële stortplaats. Welke mogelijke consequenties heeft dit voor koper?

Dit heeft verder geen directe consequenties voor de toekomstige koper. De provincie en het GOB dragen samen zorg voor het herstel en sanering van de voormalige kasteelgracht. De kasteelgracht wordt conform planning; zie vraag 30 van de nota van inlichtingen, voor het einde van 2017 opgeleverd.

21. Wat houdt 'afstemmen met het GOB' precies in (eis 15 van de Inschrijfleidraad)? En wat als deze afstemming niet tot een voor beide partijen (koper en verkoper) bevredigende uitkomst leidt?

Eis 15 van de inschrijfleidraad is komen te vervallen!

22. Een vraag over Eis 25 van de Inschrijfleidraad. Kan verkoper garanderen dat noch Brabants Landschap als belanghebbende buurman noch de gemeente Sint-Michielsgestel als bevoegd gezag een verzoek tot een planschadeovereenkomst indient als koper de voorgeschreven bestemmingswijzigingen doorvoert?

Eis 25 omvat de verplichting tot het aangaan van een planschadeovereenkomst met de gemeente Sint Michielsgestel; indien de gemeente u hierom verzoekt. Alle planschade worden ingediend bij de gemeente. De gemeente spreekt met de koper af dat in geval van een schadeclaim de kosten/schade uiteindelijk zullen worden betaald door de koper.

23. Welke rol ziet verkoper voor zichzelf weggelegd bij Eis 28? Is het daadwerkelijk de bedoeling van verkoper om elke vorm van het inschakelen van derden vooraf te keuren en pas bij goedkeuring toestemming te verlenen? En welke definitie van 'derden' hanteert verkoper hierbij?
Eis 25 van de inschrijfleidraad is komen te vervallen!

24. Op welke bestemming is de taxatie van de waarden van de gronden (exclusief het bouwblok) gebaseerd, zoals die is opgenomen in de Verkoopinformatie op bladzijde 7 bovenaan. Is dat de huidige bestemming (landbouw) of de door de verkoper voorgeschreven bestemming (natuur)?
De taxatie van de waarden van de gronden (exclusief bouwblok) is gebaseerd op de huidige bestemming landbouw (agrarische grond).

25.Kunt u inzicht verschaffen in de 'kosten koper', waaronder de overdrachtsbelasting? Hoe worden deze berekend en welke percentage wordt daarbij voor de overdrachtsbelasting gehanteerd?

Met betrekking tot de exacte kosten koper kunt u zich wenden tot een notariskantoor. U moet hierbij denken aan kosten voor het opstellen van de akte en het lichten en inschrijven bij het kadaster.

Voor de overdrachtsbelasting wordt gebruik gemaakt van een percentage van 6% over de volledige koopsom. Tenzij voor de koper de mogelijkheid bestaat tot het doen van een beroep op vrijstelling van deze overdrachtsbelasting.

26.Is het mogelijk het totale object onder de Natuurschoonwet te plaatsen (onder meer om de hoogte van de overdrachtsbelasting te beïnvloeden)?

Voor vragen met betrekking tot rangschikking onder de Natuurschoonwet verwijzen wij u naar de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl)

Op de website van het GOB en Landelijk Vastgoedonline wordt vandaag een brochure gepubliceerd met voorwaarden Rangschikking NSW Landgoed.

27.Kunt u inzicht geven in de huidige opbrengsten van de opstallen (huurpenningen) en de kosten die jaarlijks gemaakt worden voor die opstallen (boerderij en stal/bakhuis), zoals onder meer belastingen, energiekosten (gas, water en licht) van de huidige bewoning/bewoners en onderhoudskosten gedurende de afgelopen vijf jaren?

De huidige opbrengsten van de opstallen kunnen op nihil gesteld worden. De opstallen worden beheerd door een leegstandsbeheerder (Kabath).

De jaarlijkse gemiddelde verbruikskosten voor gas, water en licht bedragen €240,- per maand.

De onderhoudskosten in de afgelopen 5 jaar vallen in de orde van grootte van €3.500-€5.000

28.Welke onderhoudswerkzaamheden zijn er aan de opstallen verricht gedurende de periode dat verkoper het object in eigendom heeft?

In 2012 is de nok van de voormalige jongveestal met damwand beplating vernieuwd.

In 2014 is de rietenkap van de boerderij hersteld.

Er is in alle jaren geen schilderwerk uitgevoerd.

In 2016 is het pannendak van de voormalige jongveestal gerenoveerd en is aan de noordzijde van de boerderij de gevel hersteld.

29.Kunt u een plattegrond verschaffen van de archeologische onderzoeken en van de exacte ligging van de fundamente[n] van het voormalige kasteel?

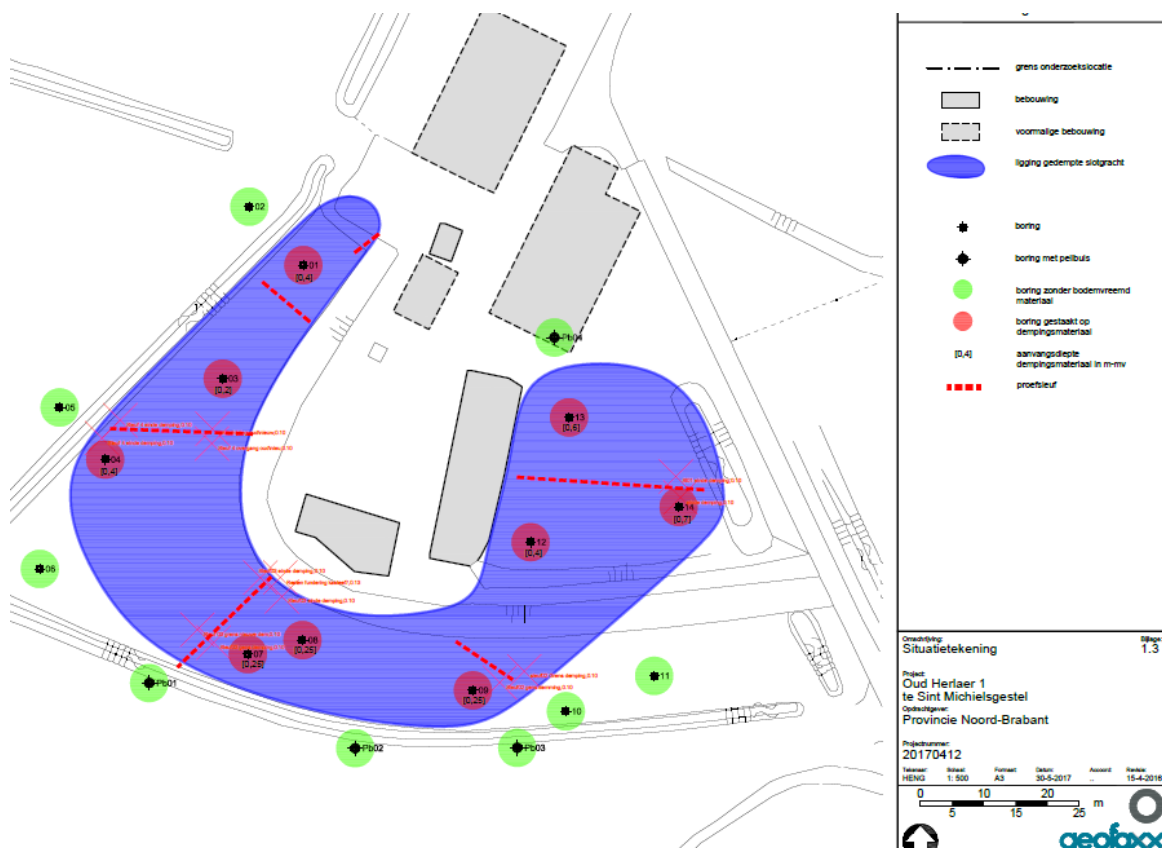
Op de website van het GOB en Landelijk vastgoedonline worden vandaag, 30 mei 2017, de rapporten (BAAC rapportage), kaartjes, plattegrond en onderzoeken met betrekking tot het archeologisch onderzoek gepubliceerd.

30.Kunt u een plattegrond / exacte inmeting verschaffen van de exacte ligging van de door verkoper uit te graven omgrachting? En hoe luiden de planning en opleverdatum van het uitgraven en herstellen van de omgrachting?

Op de website van het GOB en Landelijk vastgoedonline is een rapport gepubliceerd (RAP. Slotgracht GEOFOX) waarin te lezen is hoe men te werk gaat bij het saneren/ herstellen van de gracht rondom Oud Herlear.

In mei 2017 zijn er 6 proefsleuven getrokken ter beoordeling van hoe diep de gracht wordt uitgegraven/ gesaneerd en wat de hoeveelheid puin/vervuiling is die moet worden afgevoerd.

De daadwerkelijke sanering en in oude staat herstellen van de gracht vindt plaats in de maanden oktober, tot en met december 2017. Nog voor het einde 2017 wordt de gracht opgeleverd.



31.Wie gaat de ingediende plannen en biedingen voor het object Oud Herlaer beoordelen?

Voor het beoordelen van de plannen wordt een onafhankelijke adviescommissie opgericht bestaande uit terzake deskundige personen. Zij adviseren de directeur van het Groen Ontwikkelfonds Brabant. Zij is beslisbevoegd.

32.De passage over de certificering (hoofdstuk 5.3 alinea over het certificaat van Part-Ner) in de inschrijfrichtlijn is niet goed weergegeven.

Onder paragraaf 5.3 van de inschrijfleidraad is de volgende passage opgenomen: “Voor particuliere natuurbeheerders is er een Certificering SNL. Deze is sinds juli 2015 ondergebracht bij de onafhankelijke Stichting Part-Ner. Voor meer informatie wordt verwezen naar de website van Part-Ner: www.Part-ner.nl.” Deze passage is niet volledig correct. Stichting Certificering SNL is de enige instelling die bevoegd is te certificeren. Een individuele certificering is mogelijk door u te verbinden aan de werkwijze zoals beschreven in het Kwaliteitshandboek (KHB) van Part-Ner.