

Nota van Inlichtingen

(onlangs) ingerichte natuur

Verkooptranche voorjaar 2021

Deze Nota van Inlichtingen bevat 3 punten van extra informatie die door ons zijn toegevoegd. Verder zijn er door geïnteresseerden een aantal algemene vragen gesteld en een aantal vragen die specifiek over de percelen gaan. Hieronder vindt u zowel de vragen als onze antwoorden.

Extra informatie:

1. Notaris: welke notaris en de kosten

Bij deze openbare verkoopprocedure werken wij alleen met DGF Notarissen te Kaatsheuvel, omdat dat voor ons de minste tijd kost. Op het moment dat de akte van levering gereed is, sturen wij u een volmacht toe en u kunt wel altijd een notaris naar keus machtigen de volmacht te legaliseren. Dit kost €45,00. Deze kosten nemen wij voor onze rekening. De kosten die DGF Notarissen in rekening brengt zijn voor u als koper, en zijn als volgt:

	Prijs (ex BTW)	Prijs (incl. BTW)
Akte van levering incl. Kwalitatieve Verplichting	€ 650,-	€ 786,50
Inschrijving kadaster (geen BTW van toepassing)	€ 144,50	€ 144,50
Verplichte inzagen, onderzoeken en kwaliteitsfonds	€ 100,-	€ 121,00
totaal	€ 894,50	€ 1.052,-

De kosten voor inzagen en onderzoeken kunnen per verkoop variëren vanwege het aantal percelen en onderliggende aktes. Het bedrag hierboven is een gemiddelde indicatie.

2. Uitzetten perceelsgrens

Voor percelen waar op basis van de luchtfoto in combinatie met de kadastrale grenzen geen indicatie van de perceelsgrenzen te geven is, bijvoorbeeld bij een perceel in een bos, zal Groen Ontwikkelfonds Brabant de grens uitzetten in het veld met behulp van gps-apparatuur. Dit betreft geen aanwijzing van de grens door het Kadaster. Het aanwijzen van de grens door het kadaster gebeurt alleen als percelen gesplitst moeten worden.

3. Beschikbaarheid percelen

Bij het van start gaan van deze openbare verkoopprocedure stond het perceel van cluster 10 nog aangeboden op de Pachtbank om te pachten tot 31-12-2021. Aangezien daar niet op in is geschreven, is het perceel van cluster 10 per direct beschikbaar voor de koper.

Algemene vragen:

4. Beheersubsidie

Vraag:

Is er beheersubsidie mogelijk voor de percelen?

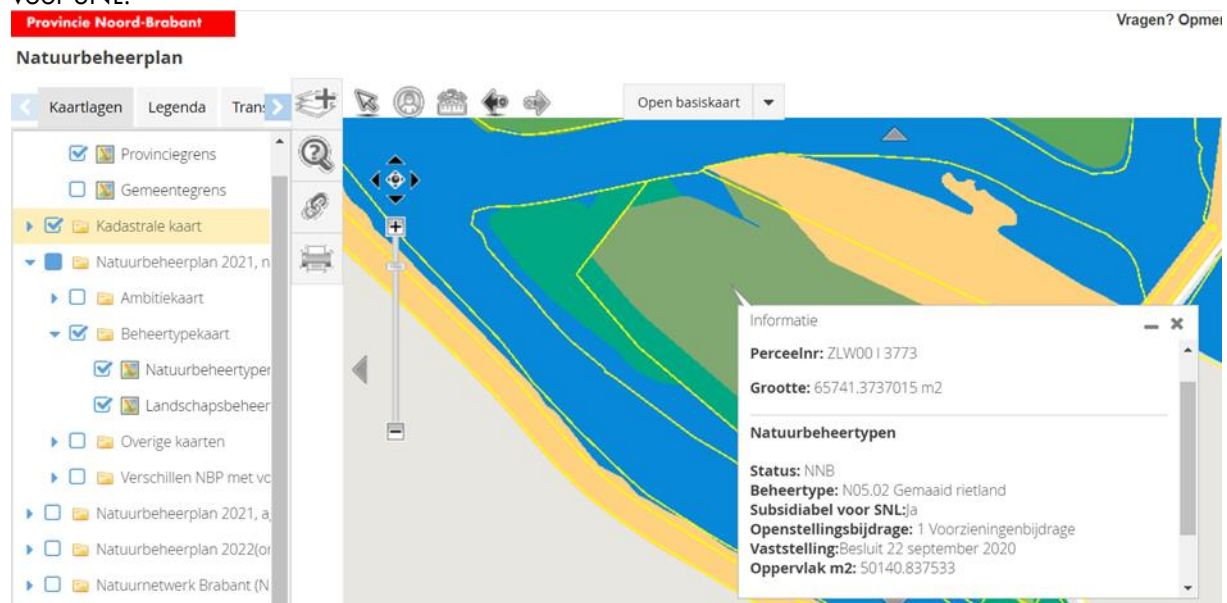
Antwoord:

Natuurbeheerders of grondeigenaren met natuurgrond in het Natuurnetwerk Brabant kunnen subsidie krijgen voor natuur- en landschapsbeheer. Tevens kan subsidie worden verstrekt voor begrazing, monitoring en recreatief toegankelijk maken en houden van de natuurgrond.

Een beheersubsidie is een vergoeding voor het beheer van natuur- en landschapselementen waaraan een specifiek beheertype is gekoppeld. Een beheertype beschrijft de natuurwaarden en kenmerken van het natuurterrein en landschapselement. Het 'Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016' omschrijft voor welke beheertypes subsidie mogelijk is en op welke percelen. U kunt hiervoor de Natuurbeheerplankaart bekijken.

<https://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/natuurbeheerplan>

Klik op het perceel en dan verschijnt informatie of het natuurbeheer op dit perceel subsidiabel is voor SNL:



Hoe vraagt u subsidie aan?

- Omvat de aanvraag minimaal 200 ha, dan vraagt u zelf bij de Provincie beheersubsidie aan. U dient wel gecertificeerd te zijn als natuurbeheerder. Meer informatie over certificering vindt u op <https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/subsidiestelsel-natuur-en-landschap/certificering-subsidiestelsel-natuur-en-landschap>.
- Wilt u voor minder dan 200 ha beheersubsidie aanvragen dan is dat alleen mogelijk via een natuurcollectief. Ook dan dient u zich te certificeren voor natuurbeheer. De aanvraag van de certificering kan ook via de collectieven lopen. Er zijn in Brabant 2

natuurcollectieven. De collectieven brengen een deel van de verkregen beheersubsidie in rekening voor hun geleverde diensten; dat doen ze beiden op een iets andere manier.

- o De Bosgroep. <https://bosgroepen.nl/snl>
- o Natuurcollectief Brabant. <https://www.natuurcollectieven.nl/natuurcollectief-brabant/>

Vergoedingen en voorwaarden

Voor de exacte vergoedingen en de overige voorwaarden verwijzen we u naar deze website: https://www.brabant.nl/applicaties/producten/natuur_en_landschapsbeheer_subsidie_14800

Wanneer aanvragen?

Deze subsidie kunt u aanvragen tussen 15 november 2021 en 31 december 2021 volgens de dan geldende Subsidieregeling. Wij adviseren u om een half jaar voorafgaand aan de openstelling te beginnen met de voorbereidingen en contact op te nemen met een natuurcollectief.

5. Aanvullende inrichting

Vraag:

Mogen er nog andere inrichtingen plaatsvinden en kunnen eventuele landschapselementen dan nog op de kaart meegenomen en zijn die dan ook subsidiabel? Of hangt dit van de KV af?

Antwoord:

Er is vanuit Groen Ontwikkelfonds Brabant geen subsidie beschikbaar voor aanvullende inrichting. Het is wel toegestaan om extra landschapselementen toe te voegen, mits passend bij de natuurdoelen op de percelen. U kunt dit aangeven en onderbouwen in uw beheerplan. In de Kwalitatieve Verplichting wordt het goed gekeurde beheerplan vastgelegd.

6. Prijs

Vraag:

Kunt u een indicatie geven van de prijs voor de grond?

Antwoord:

Nee. Het gaat hier om een openbare inschrijfprocedure waarbij u zelf bepaalt welke prijs u wil bieden op basis van wat de grond u waard is en wat u redelijk vindt.

7. Natuurtype

Vraag:

Onder 5.2 Eisen aan het beheer van de percelen, eis 19a staat: "De Koper gebruikt de Onroerende zaak voor de ontwikkeling en instandhouding van natuurstype (nader in te vullen welk natuurstype), overeenkomstig de voorwaarden en verplichtingen uit de verkoopovereenkomst." Kan aangenomen worden dat dit de natuurstypen zijn zoals beschreven in het beschrijvend document Bijlage A waarin de beschrijving staat van de betreffende reeds ingerichte percelen?

Antwoord:

Ja, dat klopt.

8. Koopovereenkomst

Vraag 1:

In Art 6.2 wordt verwezen naar de voorgaande aktes mbt erfdiensbaarheden, zakelijke rechten ed. De aktes zitten niet bij de inschrijving. Worden deze nog aangeleverd?

Antwoord 1: u wordt geïnformeerd over erfdiensbaarheden op het moment dat u de conceptverkoopovereenkomst ontvangt.

Vraag 2:

Doorgaans zijn er in een koopovereenkomst mbt Onroerend Goed artikelen opgenomen betrekking hebbende op eventuele bodemverontreiniging. Deze artikelen ontbreken in de overeenkomst (Bijlage B). Worden die nog toegevoegd?

Antwoord 2:

Er worden geen extra artikelen over eventuele bodemverontreiniging toegevoegd anders dan in artikel 6 is omschreven. Als er bodemonderzoeken beschikbaar zijn, dan zullen wij deze met u delen.

Vraag 3:

Is het jachtrecht verhuurd?

Antwoord 3:

Alleen voor het perceel van cluster 10 in Hooge en Lage Zwaluwe is het jachtrecht verhuurd. Deze overeenkomst met WBE de Amerkant loopt tot 3 maart 2025.

Vraag 4:

Zijn de percelen vrij van huur/pacht en of enig ander gebruiksrecht ?

Antwoord 4:

Het perceel in Teteringen is in 2021 verpacht via geliberaliseerde pacht tot 31-12-2021. Verder zijn de percelen vrij van huur/pacht.

9. Kwalitatieve verplichting

Vraag 1:

In Art 16.2 staat "De koper laat na om ter zake van de Onroerende zaak grondbewerking toe te passen". Voor het deel van het cluster waar de doelstelling is om het habitatype Vochtige heide te ontwikkelen zouden alle noodzakelijke handelingen ten behoeve van dat habitatype geoorloofd moeten zijn. Denk daarbij bijvoorbeeld aan chopperen of plaggen. Aangenomen wordt dat die niet onder de noemer 'grondbewerking' vallen. Klopt dat?

Antwoord 1:

Het goedgekeurde beheerplan is leidend; als daar chopperen of plaggen in staat als beheermaatregel, dan zullen we dat ook zo benoemen in de kwalitatieve verplichting, zodat daar geen misverstanden over ontstaan.

Vraag 2:

In Art 17.1.b wordt verwezen naar bijlage 5 van de "Subsidieregeling realisering

Natuurnetwerk Brabant versie van 1-1-21' zie

https://www.brabant.nl/actueel/regelingen/cvdr631830_2. Hieruit blijkt dat de boete is geënt op Agrarische waarde terwijl het cluster ingerichte natuur betreft. Wordt dit nog aangepast?

Antwoord 2:

Nee, dat wordt niet aangepast. De gedachte erachter is dat als het perceel als verloren beschouwd moet worden door schade die u veroorzaakt, dat dan de oorspronkelijke agrarische waarde vergoed moet worden.

Vraag 3:

In Art 18.2 staat een verwijzing naar art 19.1 (Kwalitatieve verplichting). In eerdere door het GOB gebruikte model KV wordt tav dit artikel verwezen naar art 15 Gebruik. Dit komt dus niet met elkaar overeen. Welke verwijzing is juist?

Antwoord 3:

Het nu aangeleverde model is het meest actuele.

Vragen over percelen:

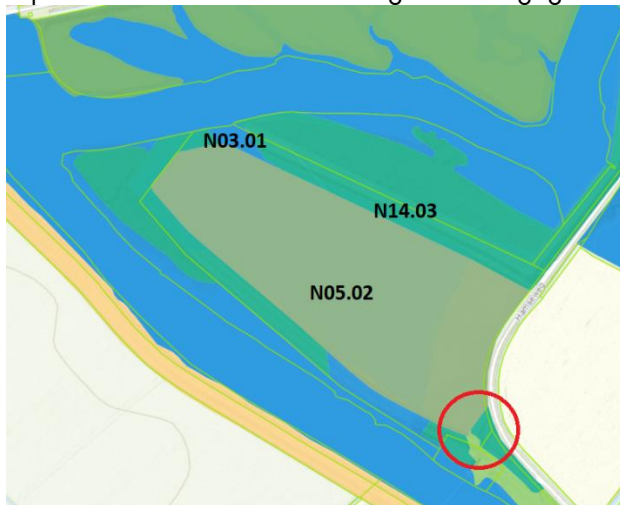
Cluster 10

Vraag:

Cluster 10 te Hooge en Lage Zwaluwe met perceelsnummer ZLW0013773 heeft 2 ambitietypes. Het betreft N05.02, gemaaid rietland met een strook N14.03 haagbeuken- en essenbos. Over het ambitietype N14.03 hebben wij een vraag. Op dit perceel kunnen wij geen haagbeuken- en of essenbos vinden. Kunt u aangeven waar deze beplanting voorkomt op het perceel? En zou deze niet voorkomen wordt deze dan verwijderd als ambitietype?

Antwoord:

Op de ambitiekaart staat het volgende aangegeven:



De kleur groen waar N14.03 in staat, heeft de ambitie haagbeuken- en essenbos, en dat zijn de randen van perceel I3773. De kadastrale grenzen zijn als lijnen te zien op deze kaart. Op dit

moment zijn er veel bomen op deze plekken afgestorven. Gezien de vochtige omstandigheden is de verwachting dat hier haagbeuken- en essenbos past en ook spontaan zal ontstaan. Meer informatie over wat voor soort bos dat dan is, vindt u hier:

<https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/index-natuur-en-landschap/natuurtypen/n14-vochtige-bossen/n14-03-haagbeuken-en-essenbos/>

Binnen de typering van haagbeuken- en essenbos kunt u zelf nog allerlei keuzes maken. In uw beheerplan kunt u zelf aangeven welke ontwikkeling u nastreeft voor de randen van perceel I1337. U kunt eventueel ook (deels) kiezen voor het beheertype N12.01 bloemdijk op de dijkgedeeltes.

Voor het gedeelte van het perceel dat binnen de rode cirkel valt, is op dit moment geen bosje aanwezig. Voor dit kleine stukje zal inderdaad het ambitietype N14.03 haagbeuken- essenbos verwijderd worden. Het ligt voor de hand dat het ambitietype dat daar dan voor in de plaats komt, gewoon aansluit op de rest van het perceel, N05.02. Mocht u een ander voorstel hebben, dan kunt u dat omschrijven in uw beheerplan.

Cluster 11

Vraag 1:

Wordt dit perceel verkocht om elders het natuurareaal uit te breiden?

Antwoord 1:

Nee, dit perceel wordt verkocht als natuurgrond met als doel dat de koper de natuur op dit perceel duurzaam in stand houdt.

Vraag 2:

Mag dit perceel na aankoop gebruikt worden voor gangbare landbouwdoeleinden?

Antwoord 2:

Nee, dit perceel wordt verkocht als natuurgrond met als doel dat de koper de natuur op dit perceel duurzaam in stand houdt. De natuur op dit perceel bestaat uit kruiden- en faunarijk grasland, en dat kan wel landbouwkundig benut worden, binnen de randvoorwaarden die gelden voor dit natuurtype.

Vraag 3:

Wanneer dit perceel wel naar natuur omgevormd dient te worden, wat zijn de voorwaarden daarvoor? Kan je daarvoor in aanmerking komen voor subsidie vanuit de provincie?

Antwoord 3:

In de inschrijfleidraad staan de antwoorden op deze vraag beschreven.

Vraag 4:

Op de website staat dat dit perceel per 1-1-2022 verkocht wordt, kan ik dit perceel bijvoorbeeld dit jaar 2021 al beheren? Zo ja, welke voorwaarden horen daarbij?

Antwoord 4:

Nee, het perceel is per 1-1-2022 beschikbaar.

Vraag 5:

Wat is de vraagprijs voor dit perceel?

Antwoord 5:

Wij hanteren geen vraagprijs. Wij verwachten van u een bod.

Cluster 12

Vraag:

Onder 5.2 Eisen aan het beheer van de percelen, eis 19h staat: "De koper laat na om soorten aan te planten die vermeld staan op de NVWA lijst invasieve oever- en waterplanten en op de NVWA lijst invasieve landplanten (versie 4 november 2020). Indien betreffende soorten anderszins op de onroerende zaak verschijnen zal koper zich inzetten om verdere verspreiding te voorkomen." In het Leenderbos is op een aantal locaties de Geknikte Schroeforchis (*Spiranthes Cernua* ssp. *cernua*) aangetroffen. Deze soort staat niet op de in 19h vermelde lijsten. Aangeraden wordt om die wel aan de eis toe te voegen omdat dit een exoot is die zich zeer snel op afgegraven percelen kan verspreiden. Vestiging en verspreiding dient ten alle tijden voorkomen worden.

Antwoord:

Eis 19 h is een harde eis waarbij we ook heel duidelijk kunnen verwijzen naar een nationaal erkende lijst van invasieve soorten. Deze eis is ook als verplichting opgenomen in de Kwalitatieve Verplichting. Dat wil niet zeggen dat daarmee alle mogelijke invasieve soorten benoemd zijn, zoals u in uw advies al aangeeft. Daarom hanteren we ook een wat meer algemene eis: "De koper laat datgene na dat ecosystemen met de daarbij behorende soorten in gevaar brengt of verstoort." Daarnaast geven wij aan dat in het beheerplan een beschrijving dient te staan van risico's en welke maatregelen getroffen kunnen worden om de effecten van dit risico te beperken. U benoemt in feite nu al het risico van de Geknikte Schroeforchis. Wij danken u daarvoor.
