

memo

Aan -

C.C. -

Datum 8 mei 2018

Van Erwin Grob

Telefoonnummer 06-30969813

Ons Kenmerk -

Onderwerp Landgoed Velhorst

Tijdens de kijkdag op 20 april jl. zijn diverse vragen gesteld die relevant zijn voor de uitgifte van de boerderijen en gronden op landgoed Velhorst. In deze notitie staat een antwoord op veel gestelde vragen en vragen waar wij niet direct een antwoord was te geven.

Hoe zit het met de watervoorzieningen op het landgoed?

Op diverse percelen is een watervoorziening aanwezig. Onder meer op het perceel U/01, J/01 en op het erf van de Velhorst 3. Hier is geen pomp o.i.d. meer aanwezig, het is enkel een waterbron.

Hoe is de bodem opgebouwd?

Een grove bodemkaart (1:50.000) is te raadplegen op:

<https://www.pdok.nl/nl/actueel/nieuws/artikel/04jul17-de-bodemkaart-van-nederland-beschikbaar-bij-pdok>

In 2017 is in opdracht van Natuurmonumenten bodemchemisch onderzoek gedaan in de percelen die worden omgevormd naar natuur en waar maaiveldverlaging mogelijk aan de orde is. Dit zijn de percelen die op de kaart zijn aangegeven als 'Glanshaverhooiland' en 'Nat schraalland'. Onderzoeksbureau B-Ware heeft een onderzoeksrapport geschreven dat in concept beschikbaar is en wordt meegestuurd met deze notitie. Het rapport is in de huidige vorm vooral geschikt voor het gebruiken van de analyseresultaten. In het rapport worden een aantal voorstellen voor maaiveldsverlaging gedaan. Deze liggen nog niet vast en zullen naar verwachting in een aangepaste vorm in het uiteindelijke inrichtingsplan komen.

Op de gronden die als 'Graanakker' zijn aangewezen is op een beperkt aantal plekken geboord om inzicht te krijgen in de dikte van het esdek. Het esdek is op de centrale as van de grote akker/es ongeveer 40-60 cm dik en wordt naar de randen dikker (tot 90 cm dik). In de bijlage zijn ook twee bodemanalyses van BLGG ingesloten van een laaggelegen perceel aan de Berken en een hoger gelegen perceel (kamp).

Indien er veel behoefte is aan een meer specifieke bodemanalyse van de overige zal dit in een later stadium onderzocht worden. Mogelijk zijn er nog analyses van de voorgaande pachters. Indien deze beschikbaar komen, sturen wij deze na.

Aan -
Datum 8 mei 2018
Ons kenmerk -
Onderwerp Landgoed Velhorst
Pagina 2 van 5

Is er bodemverontreiniging bekend?

Op beide boerderijen/erven is een bodemonderzoek uitgevoerd. Bij de Velhorst 6 is een lichte bodemverontreiniging aangetroffen. Natuurmonumenten zorgt voor sanering van deze verontreiniging. Verder is geen bodemverontreiniging aangetroffen.

Voor wie zijn de beheer- en inrichtingskosten van de landschapselementen?

Natuurmonumenten draagt de kosten voor alle natuur(herstel)projecten. Hieronder vallen derhalve de aanplant van diverse landschapselementen en maaiveldverlaging. De vrijkomende grond van de maaiveldverlaging zal overigens niet verwerkt worden op het landgoed zelf. Het beheer van de landschapselementen zal door Natuurmonumenten plaatsvinden. Het beheer kan mogelijk in samenwerking met de pachter plaatsvinden. Het is niet noodzakelijk dat de pachter ook daadwerkelijk het beheer uitvoert van deze landschapselementen.

Welke gronden zijn er beschikbaar in de periode tussen 2018 en 2021?

In de bovengenoemde periode is een deel van de percelen nog niet beschikbaar als gevolg van de inrichtingsmaatregelen en omdat sommige percelen nog verpacht zijn. De percelen die in 2019 vrijkomen én de glanshaverhooilanden worden geliberaliseerd van jaar op jaar verpacht gedurende de periode van 2018 tot 2021.

De percelen die zijn aangewezen als 'Glanshaverhooiland' (13,54 ha) en 'Nat schraalland' (1,04 ha) zijn niet beschikbaar gedurende de inrichtingswerkzaamheden. Deze percelen zijn gearceerd op de kaart in de bijlage weergegeven. De inrichtingsmaatregelen duren naar verwachting maximaal één groeiseizoen. De exacte uitvoerdatum is nog niet bekend, omdat wij de uitvoering van de inrichtingswerkzaamheden willen combineren met de mogelijke herinrichting van de Berkel. Het 'Nat schraalland' zal overigens aanvankelijk door Natuurmonumenten zelf beheerd worden.

Op 1 januari 2019 komen de percelen 1/K, 5/R, 12/K, 13/O en 16/J vrij van pacht. Dit betreft in totaal 12,04 hectare als volgt opgebouwd:

1/K	4,98 ha	Kruiden- en faunairijk grasland
5/R	1,81 ha	Struweelrijk bloemrijk grasland
12/K	1,01 ha	Graanakker
13/O	1,55 ha	Soortenrijke akker
13/O	1,00 ha	Vogelakker
16/J	1,69 ha	Graanakker

Op 1 januari 2020 komt perceel 7/T vrij van pacht. Dit betreft 2,07 hectare 'Struweelrijk bloemrijk grasland'. De percelen die uit de pacht vrijkomen zijn gestipt weergegeven op de kaart in de bijlage.

Hoe zit het met beheersubsidies voor agrarisch natuurbeheer?

Natuurmonumenten ontvangt SNL-subsidie op alle percelen, behoudens op de percelen die zijn aangewezen als 'Graanakker' (29,48 ha in 2021). Op deze percelen die niet onder SNL vallen kan de pachter subsidie in het kader van agrarisch natuurbeheer aanvragen, mits deze pakketten ook zijn opengesteld op het betreffende perceel. Natuurmonumenten zal het aanvragen van deze pakketten stimuleren: het zal meer natuurwinst met zich meebrengen. Ook kan Natuurmonumenten samen met de pachter in overleg met de Vereniging Agrarisch Landschap Achterhoek gaan (VALA) om openstelling te bevorderen. Het is uiteindelijk aan de VALA om te beslissen of een beheerpakket mogelijk is.

Is graanteelt hetzelfde als GPS?

Nee. Natuurmonumenten heeft een sterke voorkeur voor graanteelt waarbij de droge korrel wordt geoogst. Het is evenwel bespreekbaar om als onderdeel van de teeltrotatie op een samen te bepalen oppervlak te werken met GPS (bijvoorbeeld een graangewas en een vlinderbloemige). In de percelen die zijn aangewezen als 'Soortenrijke akker' is GPS niet toegestaan. In agrarische beheerpakketten is oogst van GPS ook veelal niet toegestaan.

Is er ruimte voor vruchtdragende gewassen?

Het uitgiftekader zegt nu niets over vruchtdragende gewassen. Natuurmonumenten staat wel open voor het kweken van fruit in de vorm van een boomgaard, bramen, voedselbos etc. mits dat geen afbreuk doet aan het landschappelijk/cultuurhistorisch beeld. Bijvoorbeeld bramen op de overgangen van de akkertjes of fruitbomen in de buurt van de bebouwing. Trosbosbes en andere invasieve exoten zullen niet worden toegestaan.

Waar worden de producten uit de moestuin thans voor gebruikt?

De moestuin is in beheer bij de vrijwilligers van Natuurmonumenten. De productie is minimaal. Natuurmonumenten staat open voor een mogelijke samenwerking voor bijvoorbeeld afzet van producten uit de tuin.

Vanaf welke datum kunnen de glanshaverhooilanden gemaaid worden?

In principe is de eerste maaidatum van de glanshaverhooilanden na 15 juni. Natuurmonumenten wil graag samen met de pachter een maaischema opstellen dat er op is gericht dat gespreid door het jaar verschillende delen worden gemaaid: een ruimtelijk gevarieerd maaibeeld dus. Als het daarbinnen mogelijk en nuttig is om sommige stukken eerder te maaien en de voorwaarden voor de beheersubsidie dat niet in de weg staan, zal Natuurmonumenten daaraan meewerken.

Zijn er referentiegebieden voor de natuurgraslanden?

Op het landgoed zijn thans geen glanshaverhooilanden aanwezig. Op Cortenoever bij Brummen en de Ravenswaarden bij Gorssel zijn wel dergelijke hooilanden aanwezig. Het is voor ons lastig om nu aan te geven wat de productie (ton/ha) van deze graslanden is.

Het perceel 7/T is een mooi referentiebeeld voor een struweelrijk grasland. Dit perceel is goed te zien vanaf de Lageweg. Bij de nadere uitwerking van het bedrijfsplan (stap 3) zullen wij een excursie organiseren naar (een van) de bovengenoemde locaties om de graslanden te bekijken en u nader te informeren over het beheer van deze graslanden.

Waarom is de pacht eerst tijdelijk?

Natuurmonumenten heeft bij de Grondkamer een verzoek ingediend om gedurende de periode van 2018 tot 2021 (een van) de boerderij(en) te verpachten inclusief 45,01 hectare. Tijdelijke verpachting van een hoeve is normaal gesproken namelijk niet mogelijk, echter kan de Grondkamer hiervoor onder voorwaarden toestemming voor verlenen. Natuurmonumenten wil graag tijdelijk verpachten omdat:

1. het nog niet helder is welke gronden voor lange duur verpacht kunnen worden in verband met de mogelijke herinrichting van de Berkel;
2. Natuurmonumenten zelf een deel van de gronden wil inrichten ten behoeve van natuur (dit betreft de 'Glanshaverhooilanden' en het 'Nat schraalland');
3. voor eventuele nieuwbouw moet blijken of de locatie Velhorst 3 of 6 de benodigde vergunningen verkregen kunnen worden.

Is het verplicht om beide boerderijen/erven te pachten?

Het is niet verplicht twee erven te pachten. We bieden de mogelijkheid om beide erven te pachten of één van beide. Mocht dat eerste het geval zijn, is op beide adressen een agrarische bedrijfsvoering. Het is niet toegestaan om beide erven te pachten en een van deze te onderverhuren of verpachten.

Welke bedrijfsgebouwen mogen op termijn weg?

Als vanzelfsprekend dienen de monumentale gebouwen te blijven. De ligboxenstal, melkstal en werktuigenberging bij Velhorst 3 mogen gesloopt worden zo ook de varkensschuur en aardappelbewaarloods/werktuigenberging bij Velhorst 6.

Hoe zit het met investeringen in de gebouwen?

De bestaande gebouwen worden in pacht uitgegeven. Het groot onderhoud van deze gebouwen is voor Natuurmonumenten. Het Afhankelijk van het bedrijfsplan van de pachter, zal er bekeken worden welke investeringen op de korte termijn noodzakelijk zijn aan de bestaande gebouwen en welke investeringen bij de verpachter en pachter liggen. Dit dient dus in nader overleg plaats te vinden.

Nieuwbouw dient in overleg met Natuurmonumenten plaats te vinden. Natuurmonumenten wil de periode van 2018 tot 2021 gebruiken om samen met de pachter te onderzoeken welke vergunningen etc. hiervoor noodzakelijk zijn. Nieuwbouw dient in beginsel door de pachter te worden gefinancierd en kan plaatsvinden na de tijdelijke verpachting tot 2021. Nieuwbouw kan plaatsvinden op basis van een pachtersinvestering (privaatrechtelijk) of middels een zakelijk recht (erfpacht en/of opstalrecht).

Wat is de pachtprijs?

De pachtprijs voor de natuurgronden (alle gronden behouden de 'Graanakkers') is circa 250-350 euro per hectare per jaar. Natuurmonumenten ontvangt op deze gronden een bescheiden beheersubsidie, derhalve niet de pachter. Aanvullende subsidies zijn op deze gronden niet mogelijk.

Natuurmonumenten is zich er van bewust dat de 'Vogelakkers' geld kosten omdat er geen gewas geoogst kan worden. Hier zal rekening mee worden gehouden in de pachtprijs. De pachtprijs voor de 'Graanakkers' zal liggen ergens tussen de bovengenoemde 250-350 euro en de regionorm (755 euro). De hoogte van de pachtprijs zal afhangen van het bouwplan voor deze 'Graanakkers'. Hoe extensiever het gebruik, des te lager de pachtprijs.

De pachtprijs voor de bedrijfsgebouwen is afhankelijk van de locatie(s) en de eventueel noodzakelijke aanpassingen en/of investeringen. In zijn algemeenheid hangt de pachtprijs af van de doelmatigheid van de gebouwen in relatie tot de oppervlakte. De pachtprijs voor de bedrijfswoning werkt middels een puntensysteem. Meer informatie over pacht prijzen voor reguliere pacht kunt u vinden op de website van het RVO:
<https://www.rvo.nl/sites/default/files/2017/08/Pacht-regels-en-prijzen-2017.pdf>

De pachtprijs zal een belangrijk bespreekpunt vormen in de nadere uitwerking van het bedrijfsplan (stap 3 in de procedure). Omdat de pachtprijs sterk afhankelijk is van het bedrijfsplan/bedrijfsopzet is het niet mogelijk om in dit stadium aan te geven wat de concrete pachtprijs is.

Welke mogelijkheden zijn er voor nevenactiviteiten?

Natuurmonumenten heeft het landgoed Velhorst uit een nalatenschap verkregen. Aan deze verkrijging zijn voorwaarden gekoppeld met betrekking tot (onder meer) het gebruik van de gebouwen in de directe omgeving van het landhuis. De omgeving van het landhuis mag onder meer niet gebruikt worden als jeugdherberg, pension, hotel, café, restaurant, theeschenkerij, uitspanning, dansgelegenheid of enige andere gelegenheid ten dienste van vermaak en/of sport. Verder is beschreven dat het landgoed behouden dient te blijven met respect voor de aanwezige natuurschoon. Op basis van de bedrijfsplannen beoordelen wij in hoeverre dit past binnen de voorwaarden waaronder Natuurmonumenten het landgoed verkregen heeft.

Wij hebben veel vragen gekregen of een landwinkel mogelijk is. Indien dit een grootschalige landwinkel is met veel rijbewegingen per dag is dit niet toegestaan. Verkoop aan huis met een beperkt aantal klantcontact zou wel tot de mogelijkheden kunnen behoren. Samenwerking met andere landwinkels en boerderijen in de omgeving is wellicht een mooi alternatief hiervoor. Het is plezierig indien u in het bedrijfsplan kunt aangeven wat de ongeveer de verwachte omvang en rijbewegingen zijn behorende bij uw nevenactiviteit.