

# VERKOOPBROCHURE

VERKOOP BIJ INSCHRIJVING

## CREZEEPOLDER

GEMEENTEN RIDDERKERK EN HENDRIK-IDO-AMBACHT

Opening inschrijving: vrijdag 23 juni 2017  
Sluiting inschrijving: vrijdag 22 september 2017 om 14:00 uur

VERKOOP IN OPDRACHT VAN DE PROVINCIE ZUID-HOLLAND



## **1. Inleiding**

In de gemeenten Ridderkerk en Hendrik-Ido-Ambacht ligt het natuurgebied Crezeepolder, met een oppervlakte aan provinciaal eigendom van circa 52 hectare (excl. waterwingebied). Het gebied maakt deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het gebied heeft de hoofdfunctie natuur. De provincie Zuid-Holland is verantwoordelijk voor het realiseren van de natuurdoelen, maar ziet het zelf in eigendom en beheer hebben van NNN-gronden niet als kerntaak. De provincie is dan ook voornemens de betreffende gronden te verkopen door middel van een openbare inschrijving. Via deze inschrijving kunnen gegadigden een bieding doen op de gronden.

Bij de verkoop van natuurgronden hanteert de provincie het principe van gelijkberechtiging.

Dit betekent dat eenieder die daartoe gekwalificeerd is, een bieding kan doen. Gekwalificeerd wil zeggen dat de inschrijver gecertificeerd natuurbeheerder is of binnen een termijn van een jaar na aktepassering gecertificeerd is. Ook kan inschrijver het beheer door een gecertificeerd beheerder laten uitvoeren. Zie voor meer informatie over certificering <http://www.portaalnatuurenlanschap.nl/themas/subsidiestelsel-natuur-en-landschapsbeheer/certificering-natuur-en-landschap/aanvraag-certificering-snl/>

Daarnaast zijn er aan het grondeigendom een aantal voorwaarden verbonden met het oog op de duurzame instandhouding van de natuurdoelstellingen.

Bij de ontwikkeling van de Crezeepolder zijn ook de omliggende dijkpercelen van het Waterschap Hollandse Delta en het Rijk meegenomen bij de inrichting; deze vallen deels binnen het natuurgebied. De dijkpercelen blijven in eigendom bij het waterschap en het Rijk. Wel zijn beiden bereid om vanwege de samenhang in het beheer nadere beheerafspraken te maken met de nieuwe natuureigenaar.

In deze verkoopbrochure worden de voorwaarden en de verkoopprocedure nader beschreven.

Specifieke informatie is te vinden in het beheerplan en in het 0-metingsrapport. Deze documenten worden apart aangeboden als onderdeel van de inschrijvingsprocedure.

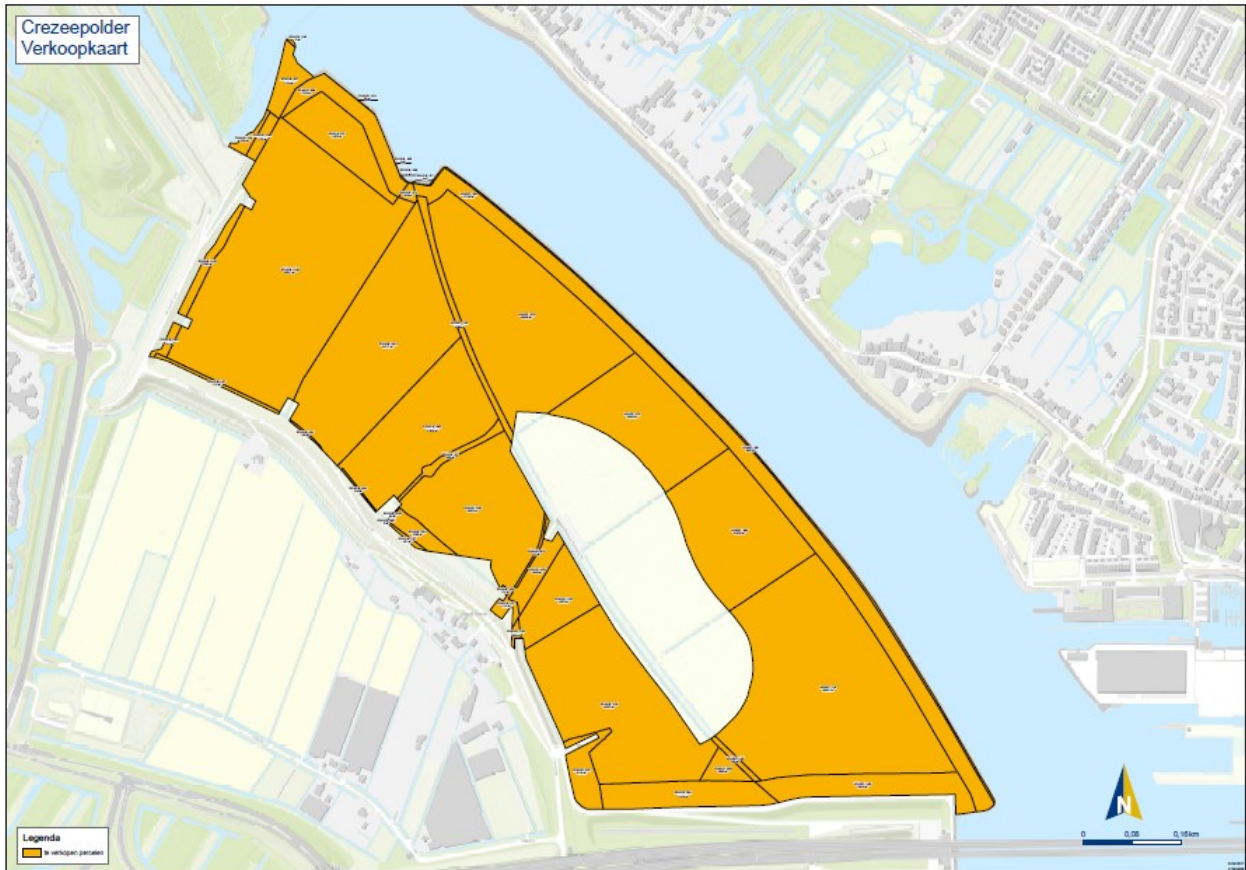
## **2. Omschrijving terrein**

### **2.1. Oriëntatie**

Het betreft een aantal percelen grond gelegen in de Crezeepolder, gemeenten Ridderkerk en Hendrik-Ido-Ambacht, met een oppervlakte van ca. 52 ha.

In het gebied ligt een, apart toegankelijk, waterwinveld van OASEN. Ten behoeve van het belang van de waterwinning verkrijgt OASEN het eigendom en daarmee ook het beheer van het inliggende deel (inclusief ontsluitingsweg), met de verplichting om het beheer af te stemmen met de toekomstige natuurbeheerder.

Het gebied (in oranje aangegeven) is als volgt gelegen:



*Deze kaart is indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Enkele percelen (langs dijken en op kade) zijn in eigendom van Waterschap Hollandse Delta en het Rijk; deze worden nu niet meeverkocht. Inschrijver kan naderhand aparte afspraken maken met deze partijen over het beheer. Zie de koopovereenkomst voor de te verkopen provinciale percelen.*

## **2.2. Huidig gebruik**

Het gebied is ingericht als natuurgebied en wordt momenteel tijdelijk beheerd door een aannemer, met een looptijd tot 1 januari 2018.

## **3. Natuurdoelstellingen en voorwaarden koopovereenkomst**

De provincie streeft binnen het NNN bepaalde natuurdoelstellingen na. Specifiek voor de te koop aangeboden gronden geldt de doelstelling 'rivier- en moeraslandschap'. In het aparte, door inschrijver in te vullen beheerplan is dit beheertype nader omschreven.

In de koopovereenkomst is verder als kwalitatieve verplichting opgenomen dat het gebied in stand wordt gehouden als natuur (nader gespecificeerd in natuurtypen) en dat er op het perceel geen kunstmest, dierlijke mest (drijfmest, vaste mest) of bestrijdingsmiddelen mogen worden aangebracht. Ruige stalrest is als enige uitzondering wel toegestaan. Indien er voor publiek toegankelijke wegen en paden aanwezig zijn of in de toekomst zullen worden aangelegd, blijven deze ook kosteloos en openbaar toegankelijk.

### **3. Inrichting en subsidie**

De percelen zijn ingericht voor natuur en recreatief medegebruik. Voor eventuele door inschrijver voorgestelde aanvullende inrichting kan geen inrichtingssubsidie worden aangevraagd bij de provincie. Van bidders wordt verwacht dat zij de eventuele inrichtingskosten zelf ramen en verrekenen met het biedingsbedrag.

### **4. Beheervergoeding**

Koper kan subsidie aanvragen voor het beheer van het gebied, voor zover begrensd in het kader van de Subsidieregeling Natuur en Landschap (SNL). Subsidie kan met ingang van 1 januari 2018 worden verkregen mits notariële overdracht in 2017 plaatsvindt. Zie voor het meest recente overzicht van de percelen waarvoor subsidie kan worden aangevraagd bijgaande link <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/prb-2017-2222.html> (doorklikken op kaart 1 Beheertypenkaart).

De provincie Zuid-Holland spant zich in voor tijdige notariële overdracht in 2017, maar kan dit niet op voorhand garanderen. Zie voor een overzicht van mogelijke beheervergoedingen

<http://www.portaalnatuurenlandschap.nl/themas/overzicht-typen-natuur-en-landschap/natuurtypen/>

(doorklikken naar het betreffende natuurtype, dan naar beheertypen).

Koper dient zelf zorg te dragen voor een adequate en tijdige subsidieaanvraag. Aan de koop is dus nadrukkelijk niet de garantie verbonden dat koper de beheersubsidie ook daadwerkelijk zal verkrijgen. Zie voor de voorwaarden voor subsidieaanvragen

[http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Historie/Zuid-Holland/369692/369692\\_2.html](http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Historie/Zuid-Holland/369692/369692_2.html)

### **5. Inschrijfprocedure**

Het gebied wordt eind juni 2017 aangeboden via de website [www.landelijkvastgoedonline.nl](http://www.landelijkvastgoedonline.nl).

Inschrijvers kunnen op eigen gelegenheid via de openbare weg de locatie bezichtigen. Vragen kunnen tot de in de planningstabel genoemde datum uitsluitend per e-mail ingediend worden. Vragen die de provincie na dit tijdstip ontvangt, zullen niet in behandeling worden genomen. Uitsluitend schriftelijke vragen ten behoeve van nadere inlichtingen kunnen worden gericht aan e-mailadres: [info@landelijkvastgoedonline.nl](mailto:info@landelijkvastgoedonline.nl) met onderwerp: 'vragen t.b.v. de Nota van Inlichtingen Crezeepolder'. Op grond van de ingediende vragen zal een Nota van Inlichtingen worden opgesteld, welke online wordt gezet op de website.

Inschrijvers kunnen tot circa 3 maanden na de datum van aanbidding een bod uitbrengen (zie planningstabel).

Dit bod moet bestaan uit een beheerplan en een prijsbieding. Voor het beheerplan kan maximaal 70 punten worden verkregen en voor de prijsbieding maximaal 30 punten.

In het beheerplan omschrijft de inschrijver hoe hij/zij het beheer denkt te gaan uitvoeren. Het format voor het beheerplan is apart bijgevoegd, net als het inschrijfformulier voor de prijsbieding.

Het beheerplan en de prijsbieding moeten (als twee verschillende documenten in PDF formaat, elk voorzien van naam van de inschrijver) uiterlijk op de in de planningstabel genoemde datum op de website worden geüpload.

Inschrijvers blijven te allen tijde verantwoordelijk voor het op tijd en op de juiste wijze indienen van de inschrijving. Inschrijvingen - ontvangen na het genoemde tijdstip - voldoen niet aan de gestelde eisen en zullen worden uitgesloten van de inschrijving.

De inschrijver doet zijn inschrijving gestand voor een periode van 60 dagen, gerekend vanaf de sluitingsdatum voor het indienen van de inschrijvingen. Gedurende deze periode is de inschrijving onvoorwaardelijk en bindend. Na gunning zal met de geselecteerde partij de overdracht notarieel worden afgewikkeld.

## **6. Gunningsprocedure**

### **6.1. Beoordeling beheerplan**

De beoordeling van het beheerplan vindt plaats door medewerkers van de provinciale afdeling Water en Groen.

De beoordelingscriteria worden gescoord volgens de volgende systematiek:

Score 2: onderdeel niet beantwoord/begrepen

Score 4: onvoldoende

Score 6: voldoende

Score 8: goed

Score 10 uitstekend

<b>Beoordelingscriterium</b>	<b>Mogelijke score</b>	<b>Weegfactor</b>	<b>Minimale totaalscore (in punten)</b>	<b>Maximale totaalscore (in punten)</b>
Visie op het gebied	2-4-6-8-10	1,0		10
Natuurbeheer rivier- en moeraslandschap	2-4-6-8-10	3,0		30
Toezicht en handhaving	2-4-6-8-10	1,0		10
<b>Subtotaal natuurkwaliteit</b>			<b>27,5</b>	<b>50</b>
Recreatieve voorzieningen	2-4-6-8-10	1,0		10
Beheerafstemming aangrenzend natuurgebied	2-4-6-8-10	0,5		5
Risicobeheersing	2-4-6-8-10	0,5		5
<b>Totaal</b>				<b>70</b>

De beoordeling van het beheerplan geschiedt door elk lid van de beoordelingscommissie individueel. De beoordelingen worden in de commissie besproken, eventueel aangepast en daarna gemiddeld.

De beheerplannen worden per onderdeel beoordeeld op:

- Mate van SMART-formulering (specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch, tijdsgebonden);
- Mate van commitment (hoe gemotiveerd is de inschrijver);

- Mate van ontzorging (in hoeverre wordt er na de verkoop nog een beroep gedaan op de provincie);
- Mate van robuustheid (in hoeverre wordt de inschrijver in staat geacht om bij tegenslag/onvoorziene omstandigheden toch de doelen te kunnen realiseren).

**Let op: Inschrijvers dienen minimaal een voldoende op natuurkwaliteit te scoren. Dit betekent een minimum van 27,5 punten voor dit onderdeel (0,55 maal 50).**

In totaal zijn er dus maximaal 100 punten te behalen. De inschrijver met het hoogste aantal punten is de winnende inschrijving. Bij gelijke beoordeling van nummer 1 en 2 wordt tussen deze inschrijvers geloot.

NB: de provincie kan naar aanleiding van de ingediende biedingen besluiten af te zien van gunning.

### 6.2. Beoordeling prijs

De inschrijvingen krijgen een puntentoekenning volgens onderstaande formule:

Aantal punten prijsopgave =

$$30 - \left( \frac{\text{getaxeerde waarde}^1 - \text{prijs inschrijver}}{\text{getaxeerde waarde}} \right) \times 30$$

Uitkomsten die boven de 30 punten uitkomen, worden gemaximeerd tot 30 punten. Negatieve uitkomsten worden op nul gesteld.

### 6.3. Totaalbeoordeling

In totaal zijn er, met het beheerplan en prijsbieding, maximaal 100 punten te behalen.

Bij gelijke beoordeling van de nummers 1 en 2 is de beoordeling op het onderdeel beheerplan doorslaggevend.

Als die ook gelijk is, wordt tussen deze inschrijvers geloot.

NB: de provincie kan naar aanleiding van de ingediende biedingen besluiten een gesprek te voeren met de partij met het hoogste aantal punten en/of – indien sprake is van een marge van kleiner dan 10 procent – een gesprek te voeren met de twee hoogst scorende partijen.

## 7. Planning

De planning van de verdere procedure is als volgt:

Activiteiten	Datum
Publicatie aangeboden grond online	23 juni 2017
Uiterste datum stellen van schriftelijke vragen	14 juli 2017
Nota van Inlichtingen online	28 juli 2017
Sluiting indienen online inschrijvingen	22 september om 14:00 uur
Beoordeling	2 oktober 2017
Gunningsbesluit provincie	13 oktober 2017
Ondertekening koopovereenkomst	27 oktober 2017
Notariële levering	22 december 2017

<sup>1</sup> De provincie heeft de gebieden laten taxeren. De getaxeerde waarde wordt niet vrijgegeven.

De provincie houdt zich het recht voor deze planning te wijzigen.

#### **8. Controle en handhaving na de verkoop**

Alle gecertificeerde natuurbeheerders in Zuid-Holland worden geacht hun terreinen volgens een afgesproken methodiek te monitoren. Hierover worden afspraken gemaakt tussen de provincie en de beheerders.

De provincie kan de met koper gemaakte afspraken in het veld (laten) controleren. Bij overtreding van de via de koopovereenkomst aangegane verplichtingen volgt een boete zoals omschreven in de bepalingen van de koopovereenkomst.

#### **9. Informatie en biedingen**

Informatie en voorwaarden over het aangeboden object en het verkoopproces zijn te vinden op [www.landelijkvastgoedonline.nl](http://www.landelijkvastgoedonline.nl). Op de website is tevens een conceptkoopovereenkomst te downloaden.

In deze overeenkomst staan alle voorwaarden waaronder deze verkoop geschiedt.