



Nota van Inlichtingen

Verkoop bij openbare inschrijving Natuurontwikkelingsgebied Buttervlietpolder en Weitje van de Koning te Numansdorp

Status:
Datum:

Definitief
4 oktober 2019

Inleiding

De openbare inschrijving voor de verkoop is gebaseerd op een Design & Build & Maintain-constructie waarbij het de opgave is aan de markt de beoogde natuurinrichting uit te werken en alles te doen wat daarvoor nodig is. In de Verkoopbrochure en de bijbehorende Vraagspecificatie is aangegeven waaraan een inrichtings- en beheerplan moet voldoen volgens de provincie. Het is aan de markt hier invulling aan te geven en te verwerken in het inrichtings- en beheerplan. Het is aan de inschrijver een inschatting te maken van de aard en omvang van de inrichtings- en beheermaatregelen en op basis daarvan de inschrijfdocumenten (Inrichtingsplan, beheerplan en biedingen) op te stellen.

Met het oog op het principe van redelijkheid en billijkheid heeft de provincie voorafgaand aan de openbare inschrijving onderzoek gedaan naar de haalbaarheid en betaalbaarheid van het project. Om inschrijvers te ondersteunen zijn alle in dat kader uitgevoerde onderzoeken beschikbaar gesteld.

Op vrijdag 6 september 2019 is de verkoop bij openbare inschrijving van de Buttevliepolder en Weitje van de Koning gestart.

Op vrijdag 20 september jl. is de mogelijkheid geboden de locatie te bezichtigen, waarna aansluitend een voorlichtingsmoment is gehouden waarop toelichting is gegeven op de procedure.

Tot vrijdag 27 september jl. was er de mogelijkheid schriftelijk, digitaal vragen in te dienen. In deze Nota van Inlichtingen zijn de ingediende vragen opgenomen en beantwoord. Tevens zijn de door de Provincie Zuid-Holland gegeven presentatie tijdens de kijkdag van 20 september, en de tijdens het voorlichtingsmoment gestelde vragen, opgenomen in deze Nota van Inlichtingen.

De mogelijkheid tot het indienen van een online inschrijving sluit op vrijdag 10 januari 2020 om 12.00 uur.

Gestelde vragen

1. *Waar ligt de stortlocatie voor afvoer van vervuilde grond?
Wat is de afstand naar de stortplaats?*

Het is aan de koper te bepalen naar welke stortlocatie de niet-toepasbare grond wordt gebracht.

Bij het bepalen van het projectbudget is uitgegaan van de naar de mening van de provincie goedkoopste wijze van afvoeren en storten. Daarbij is ervan uitgegaan dat de grond over de weg wordt afgevoerd uit het gebied en via een loswal per schip naar een depot wordt gebracht.

In de nabije omgeving van het projectgebied is een geschikte stortlocatie aanwezig, namelijk Baggerspeciedepot Hollandsch Diep. Voor nadere informatie hierover wordt verwezen naar de Verkoopbrochure.

2. *Als er een waterdoorsteek wordt gemaakt en er komt daardoor vervuild slib binnen dat op schone grond komt te liggen, ga je eigenlijk de grond vervuilen. Hoe moet hiermee om worden gegaan?*

Slibafzetting is een logisch gevolg van in- en uitstromend water bij getijdenwerking. Daarvan was ook sprake voor de inpoldering van dit gebied. Dit is ook een van de redenen dat de bodem bestaat uit verschillende bodemlagen van een verschillende bodemkwaliteit. Daarnaast kunnen ook natuurlijke bodemprocessen leiden tot verschillende bodemkwaliteit. Werkzaamheden waarbij nu en in de toekomst grond of baggerspecie vrijkomt (die elders binnen het gebied verwerkt moet worden, of afgevoerd) kunnen vergunningplichtig zijn. Het is aan de koper om aan alle publiekrechtelijke verplichtingen te voldoen, waaronder het aanvragen van vergunningen.

3. *Is het gebied ook toegankelijk voor recreatie?*

Het gebied is niet openbaar toegankelijk via het wegennet. Het wegennet in de directe omgeving is in eigendom van particulieren en De Staat/Stichting Leidingenstraat Nederland (LSNed). De ontsluiting van het projectgebied loopt via het wegennet van LSNed, middels een Persoonlijk recht van weg. Aangezien er geen openbare wegen naar het gebied gaan, ligt recreatief gebruik niet voor de hand.

4. *In de gepubliceerde documenten is te lezen dat Ni en andere zware metaal verontreinigingen aanwezig zijn. De oorspronkelijke verontreiniging is niet vermeld. Wat is de oorspronkelijke verontreiniging?*

Is zware metaal verontreiniging een lopend proces of niet?

De bij de provincie bekende en naar de mening van de provincie voor het project relevante informatie over het ontstaan van verontreinigingen, is opgenomen in de gepubliceerde documenten (o.a. de bodemrapporten en het Kaderplan).

Een van de mogelijke oorzaken is een natuurlijk bodemproces. De mate waarin het natuurlijk bodemproces verloopt is beïnvloedbaar door de wijze waarop de initiatiefnemer omgaat met de grondstromen. In het Kaderplan is hierover informatie opgenomen, zie bladzijde 6 en bijlage 3. De bodemchemie is een complex en specifiek onderwerp: de provincie adviseert dan ook ter zake deskundigen in te zetten bij de uitwerking hiervan.

Indien de inschrijver nadere informatie wenst, kan hij zelf nader onderzoek laten uitvoeren.

5. *Welke preventieve maatregelen zijn in plaats gesteld voor vermindering van verdere verontreiniging?*

Omdat de aanwezige verontreinigingen niet belemmerend worden geacht voor de huidige functie cq het huidige gebruik, zijn er geen maatregelen getroffen.

Als er grondwerkzaamheden ter plekke van de betreffende locatie uitgevoerd worden, zullen naar verwachting maatregelen getroffen moeten worden. Dat is afhankelijk van het plan van de inschrijver en is aan de inschrijver om te bepalen.

6. *Er is niets vermeld of de verontreiniging enig verband heeft met de Nederlandse Leidingen Straat op naastgelegen perceel*

Er is geen sprake van enige relatie.

7. *Provincie zou op een simpele manier moeten aangeven wat zij precies wil. Er is aan specificatie meer dan 1500 pagina's documenten. Strikt en duidelijk wat wel en wat niet mogelijk is. Kan de provincie dit op een simpele manier uiten?*

Documenten zijn verwarrend en niet eenvoudig georganiseerd. Een aantal documenten zijn meerdere keren gepresenteerd. Het is bijna onmogelijk om deze documenten af te drukken en te lezen. Een document is ongeveer 892 pagina's groot.

In de Verkoopbrochure (blz 8 e.v.) is een beschrijving van de bodemkwaliteit en de consequenties hiervan voor de grondstromen opgenomen. In het Kaderplan is dit nader toegelicht.

Deze beschrijving en toelichting kunnen gezien worden als een handzame 'samenvatting' van de bevindingen van de diverse onderzoeken die de provincie heeft uitgevoerd, voorafgaand aan het

starten van openbare verkoop. Er zijn diverse onderzoeken gedaan naar de haalbaarheid en betaalbaarheid van het project. Om de inschrijvers te informeren zijn alle uitgevoerde vooronderzoeken beschikbaar gesteld. Veel van de noodzakelijke onderzoeken zijn daarmee reeds uitgevoerd.

Bij elk nieuw onderzoek zijn de resultaten van alle voorgaande onderzoeken als bijlagen bijgevoegd. Daarmee geeft elk onderzoeksrapport een zo volledig mogelijk overzicht van de stand van zaken tot op dat moment. Dat levert echter een herhaling van onderzoeken op in het totaaloverzicht van onderzoeksrapporten.

8. *Overheid geeft aan nieuwe natuurgebieden te willen creëren en/of te verbeteren. Maar er is geen studie gedaan naar de aanwezige broodnodige belangrijke planten en diersoorten. Welke van deze soorten zijn in gevaar, worden met uitsterven bedreigd of zijn uitstervende. Welke soorten behoefte hebben aan speciale aandacht is tevens niet terug te vinden. Er is geen onderzoeksrapport hiervan. Waarom is dat zo?*

De Buttervlietpolder heeft in de huidige situatie een agrarisch functie. Bij het huidige gebruik zijn geen bedreigde/uitstervende soorten te verwachten.

Met de omvorming tot zoetwatergetijdengebied wordt een uitgangssituatie gecreëerd voor de ontwikkeling van waardevolle, bij dit natuurdoeltype behorende, flora en fauna. Dit geldt ook voor het toekomstig beheer van het Weetje van de Koning.

Zie ook de Verkoopbrochure, blz 4.

9. *In het team, welke de presentatie en de rondleiding hebben gegeven was geen milieudeskundige of natuurwetenschapper vertegenwoordigd? Waarom worden deze personen niet betrokken bij zo een belangrijk natuurgebied?*

Weliswaar was er bij de kijkdag en het informatiemoment geen ecooloog of milieudeskundige aanwezig, maar dergelijke specialisten zijn wel betrokken geweest bij het opstellen van de verkoopdocumenten.

10. *Er is een diesel- en/of mineraalolie-verontreiniging bekend. Heeft de overheid preventief maatregelen genomen om verspreiding van de diesel-verontreiniging te stoppen sinds de bekendmaking in 2017?*

Het lijkt erop dat door het niet nemen van preventieve maatregelen gebaseerd op het analysewerk, nu het gebied dat verontreinigd oppervlakte nu veel groter is. Heeft de provincie een back-up plan (bijdrage in geval van groter plek te saneren als voorzien) als de te saneren oppervlakte veel groter is dan beoogd?

In de grond en het grondwater bij het gemaal met tank zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond, de interventiewaarden worden niet overschreden. Op basis van de Wet bodembescherming is derhalve geen sprake van een sanering. Gezien de hoogte van de aangetroffen gehalten, is het niet de verwachting dat dit het afgelopen jaar significant veranderd is. Alle informatie betreffende de bodem is opgenomen in de bodemrapporten.

11. *Zoals vanuit de rapportage van ATKB ook blijkt is arseen- en zinkverontreiniging al bekend sinds 1998. Reden van zo een verontreiniging is niet vermeld? Wat is de reden van deze verontreiniging? Welke preventieve maatregelen zijn er genomen sinds 1998?*

ATKB rapport geeft aan dat een van buur een varkenshouderij is/geweest. Is er een connectie met arseen en varkensvoer gebruikt in het verleden?

Zie antwoord bij vraag 4 en 10.

De bij de provincie bekende en naar de mening van de provincie voor het project relevante informatie, is opgenomen in de gepubliceerde documenten (o.a. de bodemrapporten en het Kaderplan). Indien de inschrijver nadere informatie wenst, kan hij eventueel zelf nader onderzoek laten uitvoeren.

Het is aan de inschrijver een financiële inschatting te maken van te benodigde maatregelen en dit op te nemen in hun bieding voor een financiële inrichtingsbijdrage.

12. *In het rapport is aangegeven dat er een asbest controle/onderzoek is uitgevoerd. Wat is hiermee gebeurd en wat is hiervan de uitslag?*

In het ATKB-rapport uit 2012 wordt geadviseerd om een asbestonderzoek uit te voeren. ATKB heeft geen asbestonderzoek uitgevoerd volgens NEN 5707, alleen een globale inspectie. Het geadviseerde asbestonderzoek volgens NEN 5707 heeft deel uitgemaakt van het (water)bodemonderzoek van Antea Group uit juni 2018.

13. *Buttervlietpolder is te bereiken door 2 aparte poorten/hekken. Op welke datum zijn deze poorten/hekken geplaatst en wat was hier de reden van? Is er een connectie met asbest(dump) in dit gebied?*

De aanleiding om hekken te plaatsen was niet gelegen in illegale dumpingen. De toegangswegen zijn in eigendom van De Staat/LSNed. Deze partij heeft hekken geplaatst omdat met het oog op veiligheid en bescherming vanwege de aanwezige kabels en leidingen, het leidingentracé en het wegennet niet openbaar toegankelijk is.

Wanneer de poorten zijn geplaatst is niet bekend.

14. *Het historisch bodemonderzoek van Antea geeft informatie over asbesthoudende materie, maar geeft geen toelichting of deze is verwijderd of gesaneerd. Is het aangegeven asbest volgens Antea verwijderd?*

Het asbesthoudende materiaal is niet verwijderd omdat dit bij het huidige gebruik niet nodig is. Als er werkzaamheden ter plekke van de betreffende locatie uitgevoerd worden zou het mogelijk kunnen zijn dat er maatregelen getroffen moeten worden. Dat is afhankelijk van het plan van de inschrijver en is aan de inschrijver om te bepalen.

15. In het rapport van ZEZ (Tom Bosman rapport) is een advies opgenomen over het schoonmaken/saneren van de verontreiniging. Deze zou voor 2015 uitgevoerd moeten zijn. Er is geen enkele informatie over een soortgelijke schoonmaak-/saneeractie of verrichtte werkzaamheden m.b.t. asbest uitgevoerd.

Zijn de schoonmaak-/saneerwerkzaamheden al gedaan? Zo niet, waarom is dit nog niet uitgevoerd? Wat is de uitgebreide toelichting hierop?

Het betreffende onderzoek maakt geen deel uit van de door ons ter beschikking gestelde informatie. Het is niet duidelijk naar welk onderzoek of rapport de vragensteller verwijst. Het genoemde advies om een verontreiniging te saneren kunnen wij dan ook niet plaatsen. Om die reden kunnen wij deze vraag dan ook niet inhoudelijk beantwoorden.

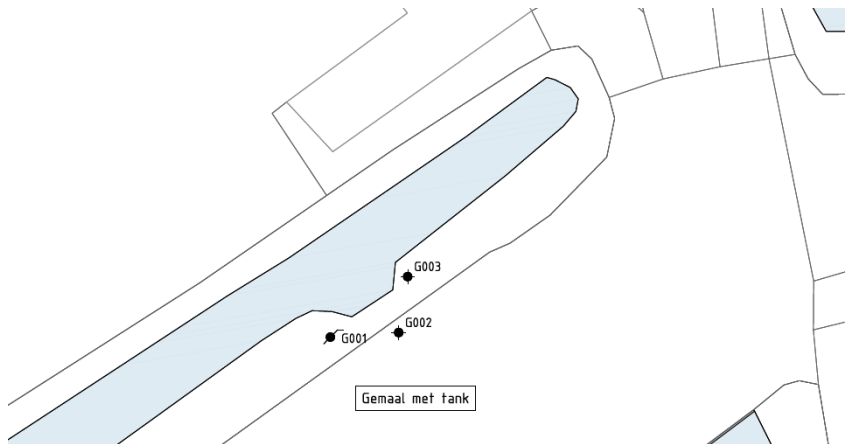
16. Op pagina 560-564 wordt het boorpatroon in gekleurde categorieën weergegeven. Op de rode secties zijn geen boringen uitgevoerd. Het rode gedeelte bevindt zich niet in de directe nabijheid van diesel tank en olievernauwing. Dit is niet logisch.

Is dit om een bepaalde reden niet uitgevoerd?

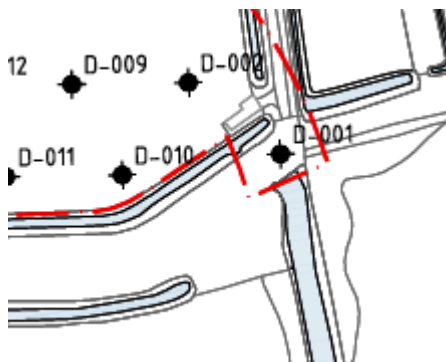
Waarom zijn er juist op deze vervuilde plekken geen boringen uitgevoerd?

Zijn deze plekken zo vervuild dat de provincie deze informatie wil achterhouden?

De tank is als verdachte deellocatie onderzocht volgens de NEN 5740, Waterbodemonderzoek Antea Group juni 2018. Zie onderstaand overzichtje:



Het overige terrein binnen de contouren van de onderzoekslocatie is meegenomen in het Aanvullend waterbodemonderzoek volgens NEN 5720, Antea Group, september 2018. Buiten de contouren van de onderzoekslocatie zijn geen boringen gezet. Zie ook onderstaand knipsel voor de locaties boringen, die in de omgeving zijn gezet:



Dit betreft alle bij de provincie beschikbare informatie. De provincie houdt geen informatie achter.

17. *Hoewel we in de rapporten de omzetting van ijzerzwavel zien, zien we geen microbiologische tests om de beschikbaarheid van ijzerzwavelbacteriën in kleien, in sedimenten enz. te verifiëren. Waarom niet?*
Het is de moeite waard om te vermelden dat sommige leden van hen arsenicum kunnen gebruiken. Dit terwijl ze arsenaat / arseniet reduceren.

Voor dergelijke onderzoeken geldt een specifieke normering. De bodemonderzoeken zijn conform deze NEN-normering uitgevoerd. Indien de bodemrapporten geen duidelijkheid geven over bepaalde zaken, moet ervan uitgegaan worden dat dit niet bekend is.

18. *De huidige bestemming van het perceel is voor agrarisch gebruik. Er is een document beschikbaar dat de stad Numansdorp open staat voor bestemmingsplanwijzigingen. Is het verplicht om een dergelijke wijziging toe te passen?*
Kunnen we de huidige status voor een deel van het gebied behouden om ons plan en onze activiteiten te ondersteunen zonder de natuur te overbelasten of negatief te beïnvloeden?

Het doel is geen commerciële agrarische activiteit, maar ons plan te ondersteunen door middel van reguliere plantage en natuurlijke agrarische activiteiten.

Informatie ten aanzien van het bestemmingsplan en het wijzigen daarvan is opgenomen in de verkoopbrochure.

Het is de bedoeling dat de koper de bestemming laat wijzigingen in de natuurbestemming. Deze mogelijkheid is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Het is niet de bedoeling dat een deel van de locatie de vigerende bestemming, zijnde agrarisch, behoudt.

De locatie maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ontplooiën van agrarische activiteiten past niet binnen de natuuropgave.

19. *Hebt u bij het uitvoeren van graaf- en baggerwerkzaamheden en het openen van waterwegen opties om de open uiteinden/watergang te stabiliseren?*
Hebt u budget gereserveerd voor deze stabilisatiewerkzaamheden? Zo ja, wat is het voorgestelde budgetpercentage voor deze stabilisatieactie?

Koper zal dit zelf moeten beoordelen om zodoende zijn inrichtings- en beheerplan te kunnen uitvoeren.

De eventuele financiële gevolgen hiervan dient de inschrijver mee te nemen in de bieding voor de gevraagde inrichtingsbijdrage.

20. *Heeft de provincie een duidelijk en gedetailleerd beschreven beeld van deze nieuwe te openen natuurlijke waterweg.*

De randvoorwaarden zijn opgenomen in de Verkoopbrochure en de daarbij behorende Vraagspecificatie. Het is aan de inschrijver om binnen deze randvoorwaarden een Inrichtingsplan en Beheerplan op te stellen.

21. *Is het een plan van de provincie om het in- en uitstromende water aan te passen en te handhaven?*

Het te ontwikkelen natuurgebied maakt deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het projectgebied Buttervlietpolder is aangewezen als het natuurbeheertype "Rivier- en moeraslandschap". In- en uitstromend water is een essentieel onderdeel van dit natuurype, evenals de duurzame instandhouding hiervan.

22. *Er is geen detail over het planten van plantsoen aan/van de open waterweg. Kan de waterweg met elke plantage worden versterkt? Zijn er planten die van nature groeien, maar om welke reden dan ook moeten worden verwijderd? Zo ja, wat is hiervoor de verklaring?*

De randvoorwaarden zijn opgenomen in de Verkoopbrochure en de daarbij behorende Vraagspecificatie. Het is aan de inschrijver om binnen deze randvoorwaarden een Inrichtingsplan en Beheerplan op te stellen.

23. *Wanneer is de waterpompunit gebouwd?*

Dat is niet bekend.

24. *Moet de waterpomp in stand worden gehouden of niet? Zo niet, wat zijn de details van de constructie? Hebt u technische bouwplannen van de waterpompunit?*

De pomp heeft in de toekomstige situatie geen functie meer en dient vanwege de beoogde locatie van de in- en uitstroomopening te worden verwijderd, zie eis 007 in de Vraagspecificatie. Over de constructie is geen informatie bekend.

25. *Hoe ver is de afstand tussen de waterpomp en de dichtstbijzijnde asbesthoudende plekken?*

Alle beschikbare informatie is opgenomen in de bodemonderzoeken. In het waterbodemonderzoek van Antea Group uit juni 2018 is nader ingegaan op de asbesthoudende plekken.

26. *De baggerspecie is berekend en gebaseerd op de getoonde schets tijdens de presentatie, en de hoeveelheid was ongeveer 13.000 m³. Wanneer een andere schets verschijnt, berekend v.b. op basis van 18.000 m³. Er zal een verschil zijn van ongeveer 40% meerkosten om de baggerspecie te verplaatsen. Hebt u extra reserves om dit soort verschillen te compenseren, naast het al toegewezen budget?*

Op basis van het vooronderzoek schat de provincie in dat er ca. 2.000 m³ grond van de klasse "nooit toepasbaar" moet worden afgevoerd naar een daarvoor geschikte stortlocatie. De verantwoordelijkheid (ook financieel) voor het nader bepalen van de exacte hoeveelheid en het afvoeren van deze grond ligt bij de toekomstige eigenaar.

Openbare verkoop

Buttervlietpolder- Weitje van de Koning te Numansdorp

Kijkdag vrijdag 20 september 2019



Programma

- Toelichting (natuur)opgave
 - Het gebied
 - Scope/omvang
- Afstemming belanghebbenden
- Toelichting procedure
 - Inschrijfeisen
 - Procedure
 - Planning
- Vragen

Toelichting (natuur)opgave *Scope/omvang*

- Inrichten en beheren/duurzaam instandhouden van het natuurgebied, en alles te doen en te laten wat daarvoor nodig is
- Verkrijgen en doen van de benodigde vergunningen en meldingen (zie ook afstemming met belanghebbenden).
- Risico PAS

provincie HOLLAND
ZUID

Toelichting (natuur)opgave *Scope/omvang*

Buttervlietpolder

Zoetwatergetijdengebieden bestaan grofweg uit 4 zones:

1. Permanente open wateren, bijvoorbeeld getijdenkreeken en poelen;
2. Regelmatig overstroomde delen die onder invloed staan van de rivierdynamiek en de getijdenwerking;
3. Incidenteel overstroomde delen;
4. Permanent droge of zeer overstromingsarme delen.



Toelichting (natuur)opgave Scope/omvang

Buttervlietpolder

Twee in-/uitstroomopeningen

1. Doorsteek SBB-eigendom
2. Doorsteek Weitje -> N2000



Toelichting (natuur)opgave Scope/omvang

Weitje van de Koning

- Bestaand natuurgrasland – N2000
- Natuurbeheertype “N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland”
- Mogelijkheden weer om te vormen tot zilt, overstromingsarm grasland?

Toelichting (natuur)opgave Scope/omvang

Financiering

- Inrichtingskosten middels inrichtingsbijdrage Provincie
- Beheer middels Subsiestelsel Natuur en Landschap (SNL)

provincie HOLLAND
ZUID

Afstemming belanghebbenden “Buren” en bevoegd gezag

- Staatsbosbeheer
 - Doorsnijding eigendom SBB
- Rijkswaterstaat
 - Bodembeleid/grondstromen
 - Compensatie afname bergingscapaciteit
- Leidingenstraat Nederland (LS Ned)
 - Persoonlijk recht van weg
- WSHD
 - Waterbeheer en waterveiligheid
- Gemeente Hoeksche Waard
 - Binnenplanse wijziging bestemmingsplan

provincie HOLLAND
ZUID

Toelichting procedure

- Gecertificeerd beheerder
- Inschrijfdocumenten
 - Bieding op grondaankoop
 - Bieding op (gevraagde) inrichtingsbijdrage
 - Inrichtingsplan
 - Beheerplan
- Beoordelingsprocedure
 - 100 punten:
 - 20 voor bieding op grond (*bieding afgezet tegen taxatie*)
 - 20 voor bieding/gevraagde inrichtingsbijdrage (*afgezet tegen laagste bieding op gevraagde bijdrage*)
 - 60 voor kwaliteit
- Planning

provincie HOLLAND
ZUID

Toelichting procedure *Planning*

Activiteiten	Datum
Publicatie aangeboden grond	Vrijdag 6 september 2019
Uiterste datum stellen van schriftelijke vragen	Vrijdag 27 september 2019
Nota van Inlichtingen online	Vrijdag 4 oktober 2019
2 ^e gelegenheid tot bezichtiging locatie	Vrijdag 20 december 2019 10.00 tot 12.00 uur
Sluiting indienen online inschrijvingen	Vrijdag 10 januari 2020, uiterlijk 12.00 uur
Beoordeling	Vrijdag 17 januari 2020
Voorlopig gunningsbesluit provincie	Vrijdag 31 januari 2020
Ondertekening koop-aannemingsovereenkomst	Vrijdag 28 februari 2020
Notariële levering	Medio maart 2020

provincie HOLLAND
ZUID

Vragen



provincie HOLLAND
ZUID