



Biedboek / Verkoopwijzer

Knooperf Achterveldse Eng

Versie concept versie 9

Datum 19 september 2014
Status Concept in bewerking



Colofon

| | |
|----------------|---|
| Projectnaam | Knooperf Achterveld |
| Versienummer | versie 8; ter info bij PPvE gemeenteraad |
| Locatie | R:\Mijn Documenten\SVGv\knooperf\Biedboek knooperf 16 september 2014 8.doc |
| Projectleiders | Anne Jansen Gebiedscoöperatie O-gen Annelies Koningsveld DLG |
| Contactpersoon | zie hoofdstuk 2, algemene informatie |
| Auteurs | Anne Jansen Annelies Koningsveld |

Inhoud

| | |
|--|-----------|
| Inleiding | 4 |
| 1 Algemene informatie | 6 |
| 1.1 Verkopende instanties | 6 |
| 1.2 Beschikbare informatie | 6 |
| 1.3 Bezichtiging | 6 |
| 1.4 Nadere Inlichtingen | 6 |
| 2 Locatiegegevens | 8 |
| 2.1 Objectbeschrijving, kadastrale gegevens en bestemming | 8 |
| 2.2 Opstallen en verhardingen | 8 |
| 2.3 Belendingen | |
| 2.4 Bodem en asbest | |
| 3 Ruimtelijk Ontwikkelingskader | 13 |
| 3.1 Publiek Programma van Eisen | 10 |
| 4 Inschrijvings- en verkoopvoorwaarden | 14 |
| 5 Belangrijke data | 17 |
| Bijlage 1: Procedure kwaliteitsbeoordeling ontwikkelingsplannen | 18 |

Inleiding

In 2008 kocht Bureau Beheer Landbouwgronden de voormalige geitenhouderij met weilanden (ca 15 ha), gelegen aan de Hessenweg 234a in Achterveld, gemeente Leusden. Het merendeel van de gronden is ingebracht in de Kavelruil Modderbeek, waarmee, naast landbouwstructuurverbetering, een natuurzone van ca. 40 meter breed, ter plaatse van de Modderbeek zal worden gerealiseerd.

Het voormalig boerenerf, waarop ruim 1600 m² bebouwing staat (woonhuis, schuren en loods) en de naastgelegen gronden (totaal ca. 3 ha) worden te koop aangeboden ten behoeve van ontwikkeling als een "**knooperf**".

Ontwikkeling als knooperf wil zeggen dat op het voormalige boerenerf

- **bebouwing** wordt (her)ontwikkeld voor nieuwe functies (wonen en/of zorg, recreatie, educatie, aan-huis-gebonden werk e.d.) in samenhang met aanleg en herstel van (elementen in) het omringende **landschap** (lanen, paden, singels, water, houtopstanden),
- waarbij tevens geborgd wordt dat **onderhoud en beheer** van het landschap duurzaam worden ondergebracht bij de eigenaren/bewoners/gebruikers van de bebouwing op het knooperf.

Gekozen is voor verkoop via een **openbare inschrijving op basis van een Publiek Programma van Eisen**. Dit is een objectieve en transparante werkwijze om te komen tot verkoop aan een partij, die het complex na aankoop zal ontwikkelen tot "Knooperf Achterveldse Eng".

In dit **Biedboek/Verkoopwijzer** zijn de inschrijvingsvoorwaarden en condities beschreven waaronder verkoop kan plaatsvinden en wordt de **verkoopprocedure** toegelicht.

Gegadigden voor aankoop en ontwikkeling van Knooperf Achterveldse Eng wordt gevraagd hun plan voor ontwikkeling en duurzaam onderhoud en beheer als knooperf erf in te dienen, **uiterlijk op 27 maart 2015**, en daarbij, afzonderlijk in een gesloten enveloppe, **een prijs te bieden** waarvoor zij het erf met opstallen en omliggende grond wensen te kopen om er het ingediende ontwikkelingsplan te realiseren.

Om zeker te zijn dat de noodzakelijke bestemmingswijziging voor realisatie van het ontwikkelingsplan zal worden verkregen, moet het plan passen binnen het Publiek Programma van Eisen. Dit PPvE is het (ruimtelijk) kader dat is vastgesteld door de Gemeenteraad van Leusden op 13 november 2014. Gedeputeerde Krol heeft namens het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht met het PPvE ingestemd op 30 juni 2014. Het PPvE is beschikbaar via de website van Gebiedscoöperatie O-gen: www.o-gen.nl (doorklikken naar "Knooperf Achterveldse Eng").

Dit Biedboek geeft algemene informatie over het te koop aangeboden en de voorwaarden voor inschrijving en verkoop. Daarnaast informeert het Biedboek welke meer specifieke informatie op aanvraag beschikbaar is bij de gebiedscoöperatie.

Met de beschikbare informatie kunnen gegadigden zich een goed beeld vormen van de bestaande situatie en de planologische ruimte die voor ontwikkeling van het Knooperf wordt geboden, zodat zij hun plannen hierin kunnen inpassen.

In hoofdstuk 1 wordt aangegeven waar informatie en nadere inlichtingen verkregen kunnen worden en wanneer bezichtiging mogelijk is.

Hoofdstuk 2 gaat over locatiegegevens en beschikbare onderzoeksrapporten.

Hoofdstuk 3 gaat over het Ruimtelijk Ontwikkelingskader, vastgelegd in het Publiek Programma van Eisen.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de inschrijvings- en verkoopvoorwaarden, de bij indiening te overleggen stukken e.d.

Hoofdstuk 5 geeft de belangrijke data in het verkoopproces en (*nog toe te voegen*) een overzicht van de informatie die, via website of op aanvraag, bij de gebiedscoöperatie beschikbaar is.

In de bijlage is de procedure voor kwaliteitsbeoordeling van de ontwikkelingsplannen weergegeven.

1 Algemene informatie

1.1 Verkopende instanties

Eigenaar van het te verkopen terrein is de publiekrechtelijke rechtspersoon, het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL). De aankoop door BBL vond plaats met middelen uit het Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG) en voor dit BBL-bezit geldt dat de Provincie Utrecht zeggenschap heeft over het eigendom.

Provincie Utrecht heeft aan Gebiedscoöperatie O-gen (voorheen SVGV) gevraagd om, in samenwerking met Dienst Landelijk Gebied (DLG), de verkoop ten behoeve van ontwikkeling als knooperf, te verzorgen.

Verkopende instanties zijn derhalve de Gebiedscoöperatie O-gen en Dienst Landelijk Gebied (DLG).

Gebiedscoöperatie O-gen is gevestigd Burg. Royaardslaan 1, 3925 GG Scherpenzeel

Contactpersoon: mw. ir. A.E.M. Jansen, tel. t: 033 2776399 m: 06 50909809

e-mail: a.jansen@o-gen.nl

DLG is gevestigd in de Sint Jacobsstraat 200, 3511 BT Utrecht. Postadres: Postbus 20021, 3502 LA Utrecht

Contactpersoon: mw. ir. A.E. Koningsveld-den Ouden, tel. 06 293 49701

e-mail: a.e.koningsveld@dlg.nl,

Gegadigden voor aankoop en ontwikkeling als knooperf dienen hun Ontwikkelingsplan en bieding, **uiterlijk op 27 maart 2015 om 10.00 uur**, in te dienen bij (*indieningsadres*).

In de week na de uiterste indieningsdatum worden de ingediende plannen getoetst. Indieners krijgen uiterlijk **op 4 april 2015** bericht of hun plan past binnen het PPvE en dus kan meedingen naar gunning. Dan wordt ook bekend gemaakt hoe de beoordelingscommissie de kwaliteit van het ontwikkelingsplan heeft gewaardeerd. (zie hoofdstuk 5, inschrijvingsvoorwaarden, artikel)

Notaris (*naam*) zal tijdens een **openbare zitting op 8 april 2015** de enveloppen met biedingen openen. De weging van geboden prijs en de waardering voor kwaliteit wordt door de notaris ter zitting gecombineerd tot een eindscore van het plan.

Deze openbare zitting zal plaats vinden te (*adres*)

1.2 Beschikbare informatie over het te koop aangeboden

Dit Biedboek biedt informatie over het te koop aangeboden, het verkoopproces en de voorwaarden voor inschrijving en verkoop.

Het Biedboek informeert welke aanvullende informatie beschikbaar is, via de website van Gebiedscoöperatie O-gen (www.o-gen.nl) of anderszins (op aanvraag).

Inschrijving kan uitsluitend plaats vinden met het daarvoor beschikbaar te stellen inschrijfformulier en biedingformulier. Deze formulieren kunnen **vanaf 14 november 2014**, via e-mail of telefonisch, worden aangevraagd bij Gebiedscoöperatie O-gen bij contactpersoon Anne Jansen of bij het secretariaat.

1.3 Bezichtiging

Op (*3de week december*) **2014** wordt een rondleiding gegeven over het te koop aangeboden.

Gegadigden kunnen zich hiervoor aanmelden tot uiterlijk een dag tevoren 12.00 uur, bij het secretariaat van de gebiedscoöperatie, tel. 033 2776390, secretariaat@o-gen.nl.

De rondleiding start **om 11.00 uur** vanaf de entree van het erf aan de Hessenweg 234a. Er is dan ook gelegenheid vragen te stellen of om nadere informatie te verzoeken. De hier verstrekte informatie wordt opgenomen in de Nota van Inlichtingen (zie 1.4), waarin het ook bekend gemaakt wordt als en wanneer er meer mogelijkheden worden geboden voor bezichtiging.

1.4 Nadere Inlichtingen

Gegadigden die voornemens zijn om in te schrijven en vragen hebben waarop het antwoord niet gevonden kan worden in dit Biedboek of in de informatie waarnaar in het biedboek wordt verwezen, kunnen hun vragen, uitsluitend schriftelijk (bij voorkeur per e-mail) stellen aan DLG (adres: A.E.Koningsveld@dlg.nl)

Vragen dienen uiterlijk ontvangen te zijn op 5 januari 2015.

Ook kunnen vragen worden gesteld tijdens de bezichtiging op (*zie datum boven*) en tijdens een informatiebijeenkomst die plaats vindt op x.

Opdat ook andere gegadigden beschikken over de nadere informatie die is verstrekt aan vragenstellers, worden de gestelde vragen en de daarop verkregen antwoorden, alsmede een verslag van de informatiebijeenkomst(en) opgenomen in een **Nota van Inlichtingen**. Deze Nota van Inlichtingen zal **vanaf 12 januari 2015**, kunnen worden gedownload van de website: www.ogen.nl.

NB: Een ondernemer die voornemens is om in te schrijven kan aan de verkoper gemotiveerd verzoeken om een verzoek tot nadere inlichtingen te mogen doen dat niet wordt opgenomen in de Nota van Inlichtingen. Verkoper kan hierin bewilligen en de gevraagde inlichtingen verstrekken zonder opname in de NvI, als, naar het oordeel van verkoper, het opnemen in de NvI kan leiden tot schade aan de rechtmatige commerciële belangen van de ondernemer. De verkoper mag in dit verband alleen inlichtingen verstrekken die dienen ter verduidelijking van de eisen en voorwaarden die in deze verkoopprocedure gelden. Het verstrekken van deze inlichtingen mag niet leiden tot discriminatie/achterstelling van andere gegadigden die willen inschrijven. De verkoper verstrekt in zo'n geval aan de ondernemer een "proces verbaal" van de gevraagde en verstrekte nadere inlichtingen die niet in de NvI zijn opgenomen. Indien verkoper betrokken raakt in een gerechtelijke procedure waarin deze inlichtingen onderwerp van het geschil zijn, is verkoper gerechtigd de verstrekte inlichtingen in de procedure in te brengen.

2 Locatiegegevens.

2.1 Objectbeschrijving, kadastrale gegevens en bestemming

Het te koop aangeboden betreft de in onderstaande afbeelding groen, lichtgroen en grijs ingekleurde oppervlakte grond (totaal ca 3,1 ha) gelegen aan/nabij de Hessenweg 234a te Achterveld, met opstallen (waar onder een woonhuis en diverse schuren). Het betreft het erf en de naastgelegen gronden en twee stroken grond (toekomstige knooperfpaden) die lopen vanaf het erf, respectievelijk vanaf de Hessenweg naar de Modderbeekzone.



De begrenzing van de gronden is het resultaat van de Ruilverkaveling Modderbeek. Het betreft de onderstaande percelen (zie kadastrale kaart), kadastraal aangeduid als:

- gemeente Leusden, sectie STBO D nummer 3496 ged (2195 m²)
- gemeente Leusden, sectie STBO D nummer 3496 ged (285 m²)
- gemeente Leusden, sectie STBO D nummer 3501 (25650 m²)
- gemeente Leusden, sectie STBO D nummer 3494 ged (2952 m²)

Totaal 31.082 m²,



Ter hoogte van de steilrand komen de grenzen op de twee kaartjes hierboven niet precies overeen. De grens van het te koop aangeboden ligt **op de onderkant van de steilrand**; de kadastrale perceelsgrenzen wijken hier iets van af. De draaiing t.o.v. de steilrand is echter op het breedste punt krap drie meter. Om praktische redenen is er bij vaststelling van de uitkomsten van de ruilverkaveling besloten de kadastrale grenzen op deze zeer geringe afwijkingen niet aan te passen. Wel is vastgelegd dat bij uitvoering van de kavelwerkzaamheden in relatie tot verlegging van de Modderbeek, het waterschap het grondverzet zal meenemen dat nodig is voor herstel van de steilrand en aanleg van de sloten volgens het raamwerk (zie PPvE). Na uitvoering van die werkzaamheden is er geen twijfel meer mogelijk waar precies de grens van het te koop aangeboden ligt; op de onderkant van de herstelde steilrand.

2.2 Bestemming

Voor het erf en omgeving is het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" vigerend. Voor de ontwikkeling als knooperf is bestemmingswijziging noodzakelijk.

De Gemeenteraad van Leusden heeft het PPvE op 13 november 2014 vastgesteld en daarmee aangegeven dat medewerking zal worden verleend aan bestemmingswijziging ten behoeve van realisatie van een ontwikkelingsplan dat voldoet aan het PPvE.

Daartoe dienen, in afstemming en samenwerking met de gemeente Leusden, de wettelijke procedures om tot bestemmingswijziging te komen doorlopen te worden (incl. alles wat daarbij komt kijken: anterieure overeenkomst, opstellen ontwerpbestemmingsplan, aantonen haalbaarheid, planschadeverhaal etc.). De hierbij behorende legeskosten komen voor rekening van de kopers. Ook moet rekening gehouden worden met een doorlooptijd van ca. 1 jaar.

2.3 Opstallen en verhardingen

Op het terrein staan de volgende gebouwen:

A woning

B jongveeststal met stalling

C kapschuur

D schuur

E open loods

F nieuwere schuur

Totaal gebouwd volume: 7.845 m³. Totaal bebouwd oppervlak: 1.640 m²

De woning is tijdelijk bewoond op basis van een vastgoedbeschermings-overeenkomst met een opzegtermijn van 35 dagen. De overeenkomst is ter inzage op verzoek.

Op het terrein liggen ca. 1500 m² verharding (asfalt, stelcon, beton en betonklinkers), een sleufsilos en een voormalige gierkelder van 126 m².

De luchtfoto op pag. 10 laat zien waar de bestaande opstallen en verhardingen zich bevinden.



Op grond van het PPvE kunnen een of meer van de bestaande gebouwen (gedeeltelijk) in het ontwikkelingsplan opgenomen worden. De overige bebouwing zal worden gesloopt.

2.4 Belendingen

Het te koop aangeboden grenst aan de noordzijde aan de Hessenweg. Aan de overzijde van de weg staan woonhuizen. Aan de westzijde grenst het aan de achterzijde van bebouwde woonpercelen die gelegen zijn aan de Hessenweg. Aan de oostzijde grenst het aan weilanden. Aan

de zuid zijde grenst het aan weilanden die bij de ruilverkaveling Modderbeek zijn toebedeeld aan het ten zuiden van de Modderbeek gelegen melkveebedrijf (ter vergroting van de huiskavel).

2.5 Archeologie, bodem en asbest.

Het perceel ligt volgens de Archeologische Beleidskaart Leusden in gebied met hoge verwachting (grenswaarde 100 m²) en middelhoge verwachting (grenswaarde 500 m²). Even ten oosten van het te koop aangeboden zijn resten uit het mesolithicum aangetroffen. Mogelijk is archeologisch onderzoek, voorafgaand aan bodemingrepen waarbij de grenswaarden worden overschreden, nodig.

Het object komt niet voor op de provinciale lijst bodemsanering. Ook uit andere hoofde is er geen aanleiding om verontreiniging van bodem en/of grondwater te verwachten.

Zoals gebruikelijk voor de bouwperiode van de bedrijfsopstallen zijn deze deels gedekt met asbesthoudende golfplaten. Bezien wordt of aanvullend bodemonderzoek en/of asbestinventarisatie voor verkoop noodzakelijk is. Het resultaat daarvan wordt aan gegadigden beschikbaar gesteld.

3 Ruimtelijk Ontwikkelingskader Knooperf Achterveldse Eng

3.1 Publiek Programma van Eisen.

In nauw overleg met provincie Utrecht en gemeente Leusden is, door Gebiedscoöperatie O-gen in samenwerking met Van Paridon en De Groot een ontwikkelingsvisie opgesteld en een Publiek Programma van Eisen gemaakt.

Met dit Publiek Programma van Eisen (PPvE) wordt aangegeven welke ambities Provincie Utrecht en Gemeente Leusden hebben voor het knooperf en welke (planologische) mogelijkheden er zijn voor ontwikkeling en herbestemming.

Het PPvE geeft de kaders weer wat er op het complex mag en kan worden ontwikkeld. Verwachting is dat diverse partijen in de markt (waaronder woongroepen en opdrachtgevers-collectieven) zich uitgedaagd voelen om binnen de gestelde kaders met plannen voor een nieuwe bestemming te komen.

Het PPvE bevat de publieke eisen, bijzondere randvoorwaarden en de aandachtspunten waaraan bij ontwikkeling van het complex moet worden voldaan of waar anderszins rekening mee moet worden gehouden.

Het gaat hierbij om wensen en eisen ten aanzien van de functies wonen, zorg, recreatie, natuur, landschap, cultuurhistorie, recreatieve toegankelijkheid, ontsluiting, waterbeheer en de relatie met de omgeving.

Het PPvE is vastgesteld door de gemeenteraad van Leusden op 13 november 2014. Het College van Gedeputeerde Staten van Utrecht heeft ermee ingestemd 30 juni 2014.

De vaststelling en instemming door gemeente en provincie bieden zekerheid dat een ontwikkelingsplan voor Knooperf Achterveldse Eng, dat past binnen de kaders die met dit PPvE zijn vastgesteld, ook zal passen binnen de door betrokken overheden geboden planologische ruimte voor herontwikkeling van het knooperf¹.

Bestemmingswijziging van het terrein wordt pas gerealiseerd na de eigendomsoverdracht van het verkochte erf door BBL aan de nieuwe eigenaar. Dan pas is duidelijk wie de koper van het knooperf is geworden en welk plan (met welke functies) deze er gaat ontwikkelen.

Het is aan de nieuwe eigenaar om met de gemeente Leusden te komen tot wijziging van het bestemmingsplan (zie ook par 2.2.).

Het PPvE geeft aan wat er planologisch zal worden toegestaan: welke functies er wel en welke er niet gehuisvest kunnen worden, hoeveel bebouwing wordt toegestaan, welke elementen en objecten behouden of hersteld moeten worden en aan welke overige eisen de in te dienen ontwikkelingsplannen moeten voldoen.

Naast eisen t.a.v. de ruimtelijke inrichting gelden ook eisen t.a.v. de eigendomsvorm en de organisatie van duurzaam onderhoud en beheer van landschapselementen e.d.

Het PPvE kan gedownload worden van de website van Gebiedscoöperatie O-gen, www.o-gen.nl of kan worden aangevraagd bij het secretariaat van de Gebiedscoöperatie.

¹ Het PPvE is tot stand gekomen in intensief overleg met de gemeente Leusden. Ook omwonenden en belanghebbenden zijn daarbij betrokken.

Er zullen dan ook geen nadere publieke eisen aan de ontwikkeling van het erf worden gesteld. Het kan echter niet geheel worden uitgesloten dat de gemeente vanuit haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden, een afweging moet maken van belangen die nopen tot aanpassing van het ontwikkelingsplan. Dit kan bij voorbeeld het geval zijn als er zienswijzen in het kader van de bestemmingsplanprocedure worden ingediend, of verplichtingen voortvloeien uit (nieuwe) wet- en regelgeving. In dat geval kan de gemeente niet aansprakelijk worden gesteld.

4 Inschrijvings- en verkoopvoorwaarden

De uitnodiging tot het indienen van een ontwikkelingsplan met daaraan gekoppeld een bieding voor aankoop van het Knooperf Achterveldse Eng, geschiedt onder de volgende voorwaarden:

Artikel 1: Ontwerpakte van levering

De verkoop vindt plaats overeenkomstig de Ontwerpakte van Levering, welke kan worden gedownload van de website www.o-gen.nl of op aanvraag bij het secretariaat van de gebiedscoöperatie kan worden verkregen.

Artikel 2: Een inschrijving bestaat uit een Ontwikkelingsvoorstel/-(bouw)plan voor het Knooperf Achterveldse Eng en een daaraan gekoppelde bieding

1. Een **inschrijving** kan uitsluitend worden gedaan met (1) een volledig ingevuld en ondertekend inschrijfformulier. Het speciaal voor deze verkoopprocedure ontworpen inschrijfformulier, is tezamen met het biedingsformulier (zie 2), vanaf 15 november 2015 op te vragen via e-mail of telefonisch bij het secretariaat van Gebiedscoöperatie O-gen (zie hoofdstuk 1.2). Het formulier wordt ingediend, tezamen met (2) een ontwikkelingsvoorstel en (3) een bieding.
2. Een **bieding** bestaat uit een ingevuld en ondertekend biedingformulier dat tezamen met het inschrijvingsformulier, maar apart daarvan in een gesloten enveloppe wordt ingediend. Op het biedingsformulier en buiten op de enveloppe wordt duidelijk de naam vermeld van het de indiener en van het ontwikkelingsvoorstel/-(bouw)plan waaraan deze bieding is gekoppeld.
3. Een **ontwikkelingsvoorstel/-(bouw)plan** bestaat uit een (plan)tekening of **verbeelding** en een **beschrijving** van het door indiener te realiseren plan. De beschrijving, die niet meer dan 15 pagina's A4 beslaat, gaat in op voorgenomen sloop en sanering, omvang en aard van nieuwe en te handhaven bebouwing, inrichting van het terrein, ontsluiting, te vestigen functies en beschrijving van de wijze waarop het duurzame onderhoud en beheer van het landschap en het knooperf karakter wordt vorm gegeven, etc.).
4. Het ontwikkelingsvoorstel/-(bouw)plan past binnen de randvoorwaarden en kaders die zijn vastgelegd in het Publiek Programma van Eisen dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Leusden op 13 november 2014. Alleen ontwikkelingsplannen die binnen het kader van dit PPvE en raadsbesluit passen kunnen rekenen op medewerking van Gemeente en Provincie aan de noodzakelijke bestemmingswijziging voor realisatie van het plan. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid indien koper bij uitwerking van zijn plannen geen planologische medewerking verkrijgt van gemeente en provincie.
5. Een bieding kan uitsluitend schriftelijk worden gedaan, zonder enig voorbehoud en zonder voorwaarden.
6. De bieding is exclusief overdrachtsbelasting en eventueel verschuldigde omzetbelasting.
7. De bieding moet inhouden de naam, de voorletter(s) en het adres van de bieder(s) en het bedrag van de bieding in letters en cijfers, afgerond op hele euro's. Het bedrag in cijfers dient overeen te stemmen met het bedrag in letters.
8. Onder de bieding moet de bieder zijn handtekening zetten.
9. De bieding dient te worden vergezeld van:
 - a. bij inschrijving door een rechtspersoon: een origineel en recent (niet ouder dan één jaar) uittreksel uit de registers van de Kamer van Koophandel en Fabrieken waarin de rechtspersoon is ingeschreven en waaruit blijkt dat de namens de rechtspersoon optredende vertegenwoordiger(s) bevoegd is/zijn namens de rechtspersoon overeenkomsten te sluiten voor het geboden bedrag alsmede een leesbare kopie van de relevante bladzijden (de bladzijden met de pasfoto en de handtekening) uit een geldig legitimatiebewijs (paspoort, Europese identiteitskaart, Nederlands rijbewijs) van de namens de rechtspersoon optredende vertegenwoordiger(s).
 - b. bij inschrijving door een natuurlijk persoon of meerdere natuurlijke personen gezamenlijk: een leesbare kopie van de relevante bladzijden (de bladzijden met de

pasfoto en de handtekening) uit een geldig legitimatiebewijs (paspoort, Europese identiteitskaart, Nederlands rijbewijs) van de inschrijver(s).

10. De inschrijving moet, compleet met alle bescheiden en op de wijze zoals beschreven in het eerste, tweede en derde lid, (dus tezamen met het Ontwikkelingsvoorstel/(bouw)plan en een gesloten enveloppe met de bij het ontwikkelingsplan behorende bieding) **uiterlijk** op 27 maart 2015 om 10.00 uur zijn ontvangen op het (*notariskantoor*). Indien de inschrijving via de reguliere post aan het (*notariskantoor*) wordt verzonden dient u er rekening mee te houden dat het tot vijf werkdagen kan duren voordat de inschrijvingsstukken de plaats van bestemming hebben bereikt. BBL, DLG en Gebiedscoöperatie O-gen aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor een niet tijdige ontvangst van de bieding/inschrijving.
11. Te laat ontvangen inschrijvingen en inschrijvingen die niet aan de in het eerste tot en met tiende lid van dit artikel vermelde voorwaarden voldoen, zijn ongeldig en worden geretourneerd aan de inschrijver.
12. Inschrijvingen en biedingen uitgebracht per fax of e-mail worden niet geaccepteerd.
13. Inschrijvingen en biedingen ingediend via een postverzendingsbedrijf welke niet of onvoldoende gefrankeerd zijn en waarvoor strafport wordt berekend, worden niet geaccepteerd.
14. Binnen een week na de in het tiende lid genoemde uiterste indieningsdatum, zal worden getoetst of de ingediende ontwikkelingsplannen passen binnen de kaders van het PPvE. Tevens wordt dan door een commissie waarin provincie, gemeente, omwonenden, verkopende partijen en een onafhankelijk knooperfdeskundige zijn vertegenwoordigd, de kwaliteit van het plan beoordeeld.
15. Alleen ontwikkelingsplannen die n.a.v. de in lid 14 genoemde toetsing als passend binnen het PPvE zijn beoordeeld, dingen mee naar gunning van de verkoop. Indieners krijgen per e-mail bericht of hun ontwikkelingsvoorstel ontvankelijk is.
16. Tegelijk met het in lid 15 bedoelde bericht, ontvangen indieners tevens bericht hoe de kwaliteit van hun ontwikkelingsplan is beoordeeld. De criteria die worden gehanteerd voor de beoordeling van de plannen, alsmede de samenstelling van de commissie die de plannen beoordeelt, zijn beschreven in de **bijlage** van dit Biedboek.
17. De geboden prijs vormt samen met de beoordeling van de kwaliteit van een ontwikkelingsplan de basis voor het scoren van de plannen. Verkoop wordt gegund aan de indiener van het plan met de hoogste eindscore.
18. Gegund zal worden aan de indiener van het plan met de hoogste eindscore, uiteraard onder voorbehoud dat aan alle overige gestelde eisen en voorwaarden is voldaan.
19. Op 8 april 2015, enkele dagen na verzending van de in het 15^e en 16^e lid bedoelde berichten aan indieners, vindt een openbare zitting plaats waarin door notaris (*naam*) de enveloppen met biedingen behorende bij de ontvankelijke ontwikkelingsplannen worden geopend (zie ook artikel 5). De notaris maakt zowel de geboden prijs, als de kwaliteitsbeoordeling bekend, en berekent op grond daarvan de eindscore die bepalend is voor aan welke inschrijver gegund zal worden.

Artikel 3 Aansprakelijkheid BBL

BBL en verkopende instanties aanvaarden geen aansprakelijkheid voor mededelingen of inlichtingen die niet in het Biedboek, de Nota van Inlichtingen of in de in artikel 1 bedoelde ontwerpkarte van levering zijn opgenomen.

Artikel 4 Aansprakelijkheidieder

1. Met het doen van zijn bod onderwerpt deieder zich aan alle bepalingen van de verkoop. Hij is vanaf het moment waarop hij zijn inschrijfformulier inlevert, tot en met drie maanden na de in artikel 2, tiende lid, genoemde dag onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan zijn bieding gebonden.
2. Nadat en voor zover gunning heeft plaatsgehad, eindigt deze gebondenheid voor hem aan wie niet is gegund.

3. Personen die gezamenlijk een bod hebben gedaan, zijn ieder hoofdelijk voor het geheel aansprakelijk.

Artikel 5 Openen enveloppen

1. De Openbare zitting bedoeld in artikel 2, negentiende lid, zal worden gehouden ten kantore van (*adres*) op 8 april 2015, (*tijdstip*).
2. Tijdens de openbare zitting worden de enveloppen met biedingen behorende bij ontvankelijke ontwikkelingsplannen in tegenwoordigheid van de aanwezige belanghebbenden door de notaris geopend. De notaris maakt zowel de geboden prijs als de kwaliteitsbeoordeling bekend, en berekent op grond daarvan de eindscore. De indiener van het plan met de hoogste eindscore zal door de notaris als "hoogste bidder" worden aangemerkt, aan wie dan in beginsel de koop zal worden gegund.
3. De notaris maakt proces verbaal op van de inschrijving. In het proces verbaal wordt vermeld welke ontwikkelingsplannen zijn ingediend, welke op grond van het gestelde in artikel 2, veertiende lid, ontvankelijk zijn verklaard en welke niet, welk kwaliteitsoordeel van toepassing is en op welke wijze prijs en kwaliteit zijn gewogen tot een eindscore. Als u de openbare inschrijving wilt bijwonen dient u zich uiterlijk 24 uur tevoren per e-mail (*adres*) aan te melden bij het notariskantoor.

Artikel 6 Informatieplicht

De bidders zijn op eerste verzoek van de vertegenwoordiger van BBL verplicht zich tegenover hem of haar te legitimeren en al die informatie te verstrekken die nodig is om te kunnen nagaan of aan de financiële verplichtingen ingevolge de gunning kan worden voldaan. Zij geven door het uitbrengen van een bod volmacht aan de genoemde ambtenaar om, waar nodig, die informatie in te winnen.

Artikel 7 Gunning

1. Verkoper deponeert vóór sluiting van de indieningstermijn (27 maart 2015) een bodemprijs bij de notaris en behoudt zich, in verband hiermee, het recht voor niet te gunnen.
2. De notaris beslist over het al dan niet aanvaarden van de biedingen en omtrent de gunning. Uitgangspunt is dat de hoogste bieding (d.i. de hoogste eindscore na weging van geboden prijs en het scoren op de kwaliteitscriteria), behorend bij een ontvankelijk verklaard ontwikkelingsplan, in aanmerking komt voor gunning. Dit onder de voorwaarde dat de bieding gelijk of hoger is dan de vooraf gestelde en bij de notaris gedeponeerde bodemprijs.
3. De gunning wordt bij aangetekende brief meegedeeld aan degene aan wie is gegund. Degenen aan wie niet is gegund ontvangen hiervan schriftelijk bericht.
4. Degene aan wie is gegund, moet binnen drie maanden na dagtekening van de brief waarbij hem mededeling is gedaan van de gunning, de koopprijs betalen en meewerken aan het verlijden van een akte van levering overeenkomstig het in artikel 1 bedoelde ontwerp, voor een door hem aan te wijzen notaris.

Artikel 8 Waarborgsom/bankgarantie

1. Degene aan wie is gegund, hierna te noemen "de koper", dient op verzoek van BBL binnen vijf dagen na dagtekening van de brief, waarbij hem mededeling is gedaan van de gunning, aan BBL een waarborgsom te betalen ten bedrage van tien procent (10%) van de koopprijs, strekkende tot nakoming van de in het vierde lid van artikel 7 vermelde verplichting. Over de gestorte waarborgsom wordt geen rente vergoed.
2. De koper kan aan zijn verplichting tot betaling van een waarborgsom ook voldoen door aan BBL voor eenzelfde bedrag een bankgarantie af te geven, die:
 - a. onvoorwaardelijk is en geldig is tot tenminste één maand na de voor het passeren van de akte vastgestelde uiterlijke datum;
 - b. afgegeven dient te zijn door een bank of instelling, waarop de Wet Toezicht Kredietwezen of de Wet op het Schadeverzekeringsbedrijf van toepassing is;

- c. de clause bevat, dat de desbetreffende bank of instelling op eerste verzoek van BBL, het bedrag van de garantie aan BBL zal uitkeren.
- d. Indien het bedrag van de garantie niet tot uitkering is gekomen en op de koper geen betalingsverplichtingen meer rusten, bericht BBL de bank of instelling dat de garantie kan vervallen.

Artikel 9 Vervroegde ingebruikneming

1. De zaak wordt desgevraagd feitelijk aan de koper geleverd vóór het verlijden van de notariële akte, nadat hij de koopprijs volledig aan BBL heeft voldaan.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 van de ontwerpakte draagt de koper het risico van het verkochte, met ingang van de dag waarop de zaak feitelijk aan hem is geleverd. Met ingang van die dag komen de baten koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en zijn de onroerende zaakbelastingen en andere zakelijke belastingen en lasten welke van het verkochte worden geheven voor zijn rekening, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.

Artikel 10 Niet-nakoming verplichtingen

Bij niet-nakoming van de in artikel 7, vierde lid, en in artikel 8 bedoelde verplichtingen zal zonder dat ingebrekestelling is vereist:

- a. BBL bevoegd zijn de koopovereenkomst te ontbinden;
- b. de koper een boete verschuldigd zijn, gelijk aan tien procent van de koopprijs met een minimum van € 1000,-- (zegge: duizend euro), onverminderd de bevoegdheid van BBL om vergoeding te vorderen voor de geleden of te lijden schade, voor zover deze schade het bedrag van de boete te boven gaat.

5 Belangrijke data

| | |
|----------------------------|--|
| Datum | |
| | Voorpublicatie artikel/interview in lokale en vakbladenbladen en website O-gen |
| Juni/augustus | Raadpleging omwonenden |
| Juni 2014 | Instemming Gedeputeerde Staten met PPVE |
| November 2014 | Vaststellen PPVE als ontwikkelingskader, door gemeenteraad Leusden |
| november 2014 | Start verkoopprocedure <ul style="list-style-type: none"> ▪ Toezenden verkoopbrochure aan verzendlijst ▪ Plaatsing advertentie in regionale- en vakbladen ▪ Plaatsen bord "te Koop" op het erf ▪ Publicatie PPVE en Bidboek met informatie over verkoopprocedure en inschrijvingsvoorwaarden op website: www.o-gen.nl ▪ Verkrijgbaar stellen inschrijfformulier en biedingsformulier op aanvraag. |
| 3e week van december 2014 | Mogelijkheid bezichtiging locatie/Informatiebijeenkomst (verslag wordt opgenomen in Nota van Inlichtingen) NB: deelname aanmelden tot een dag tevoren 12.00 uur per e-mail |
| 5 januari 2015 | Laatste moment voor het indienen van een verzoek om nadere inlichtingen (per e-mail) |
| 12 januari 2015 | Publicatie Nota van Inlichtingen met beantwoording vragen en verslag kijkdag op website Gebiedscoöperatie O-gen. Indien behoefte blijkt aan een extra bezichtigingsmoment of tweede informatiebijeenkomst, dan zal de mogelijkheid daartoe bekend worden gemaakt in de Nota van Inlichtingen. |
| 27 januari 2015 | Optie voor tweede informatiebijeenkomst. Verslag hiervan wordt als NvI-deel 2 gepubliceerd op de website van Gebiedscoöperatie O-gen |
| 27 maart 2015 14.00 uur | Uiterste tijdstip voor inschrijving bij notariskantoor |
| 30 maart - 3 april 2015 | Commissie (bestaande uit knooperfdeskundige en vertegenwoordigers van gemeente, provincie, omwonenden en verkopende diensten) toetst of ingediende plannen passen in PPVE en scoort de plannen op kwaliteit op basis van vooraf vastgestelde criteria. |
| 8 april 2015 | Openbare Zitting: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Openen enveloppen met biedingen door notaris. ▪ Berekening van de eindscore door de combinatie van kwaliteitsoordeel en prijs. ▪ Bekendmaking "hoogste bidder". |
| 9 - 10 april 2015 | Gunning |
| Uiterlijk 10 juli 2015 | Overdracht |

Bijlage 1: Procedure kwaliteitsbeoordeling ontwikkelingsplannen

In het bidboek staat beschreven welke documenten dienen te worden overgelegd bij deelname aan de openbare verkoopprocedure van Knooperf Achterveldse Eng: een complete inschrijving bestaat uit een ontwikkelingsplan met toelichting, een compleet ingevuld en ondertekend inschrijfformulier en een bieding (in bijgevoegde gesloten enveloppe met de naam van het ontwikkelingsplan op de buitenzijde).

De keuze aan welke inschrijver de koop zal worden gegund hangt af van de hoogte van de biedingen, waarbij deze hoogte wordt bepaald door de "optelling" van

- de kwaliteit van het ontwikkelingsplan, waarbij kwaliteit staat voor de mate waarin het voor deze locatie gewenste "knooperf karakter" wordt gerealiseerd (incl. borging daarvan);
- de hoogte van de bieding .

De kwaliteit van het ontwikkelingsplan zal worden beoordeeld door een onafhankelijke commissie bestaande uit zes personen, zijnde vertegenwoordigers van de provincie Utrecht, de gemeente Leusden, de omwonenden en de verkopende diensten (DLG en Gebiedscoöperatie O-gen) en een deskundige m.b.t knooperfontwikkeling.

De score op kwaliteitscriteria bepaalt samen met de bij het betreffende ontwikkelingsplan geboden aankoop prijs het totaal-oordeel van het plan. In aanwezigheid van de notaris wordt dit totaal-oordeel vastgesteld.

Het totaal-oordeel komt als volgt tot stand:

- Allereerst: biedingen lager dan de vooraf bepaalde bodemprijs (artikel 7 van de inschrijvoorwaarden) **dingen**, ongeacht de kwaliteit van het plan, **niet mee naar gunning**.
- Het kwaliteitsoordeel wordt samen met de prijs van de bieding gewogen (*dit punt wordt nog nader uitgewerkt, kwaliteit zal zwaarder wegen dan prijs*)
- Wanneer na toepassing van de correctie er twee of meer gelijke "hoogste bidders" zijn, wordt gegund aan de inschrijver met de hoogste bieding voor correctie. Als ook die bedragen gelijk zijn, beslist het lot.

Beoordeling

Eerste toets betreft de vraag of het plan tenminste voldoet aan de eisen die vastliggen in hoofdstuk 5 van het PPvE. Indien dit niet het geval is kan het plan niet meedingen naar gunning. De indieners worden hiervan op de hoogte gesteld voorafgaand aan de openbare zitting.

Tweede toets betreft de vraag in hoeverre het plan scoort op kwaliteit. Dit is het geval als het plan op onderdelen / aspecten (ruimtelijk, organisatorisch, anderszins) bijzondere bijdragen levert aan het gewenste knooperf karakter. Maatstaf daarvoor is in hoeverre de in de ontwikkelingsvisie (PPvE, hoofdstuk 4) genoemde ambities voor de knooperfontwikkeling met de uitvoering van het betreffende ontwikkelingsplan worden gerealiseerd. Het gaat daarbij om de volgende aspecten:

- **Ruimtelijke kwaliteit:** om ambitie 1, "ontwikkeling van vernieuwde, robuuste erfensembles met behoud van agrarisch erfgoed", te realiseren zijn minimumeisen gesteld aan ruimtelijke inrichting en vormgeving, waaraan voldaan moet zijn om de eerste toets te kunnen doorstaan. Een extra score wordt toegekend als het ontwikkelingsplan daarnaast ruimtelijke kwaliteiten biedt die het knooperf karakter versterken, onder meer in het voorgestelde materiaalgebruik, de ensemblekwaliteit en de toegankelijkheid en beleefbaarheid van landschap en knooperfpaden vanaf het knooperf en vanuit de dorpsrand van Achterveld. En als omgekeerd het knooperf, zoals dat wordt gezien vanuit het omringend landschap, de uitstraling heeft van een (agrarisch) erf dat past in het landschap en daarin opgaat.

- **Organisatie van duurzaam onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke elementen, het landschap en de landschapselementen.** De beschrijving van het ontwikkelingsplan maakt duidelijk hoe de eigendom van wooneenheden en andere gebruikseenheden verdeeld en georganiseerd zal zijn, welke structuur/organisatievorm van en verdeling van verantwoordelijkheden/bevoegdheden over betrokken eigenaren en andere gebruikers/betrokkenen is voorzien om te garanderen dat de openbare, opengestelde en gezamenlijk te gebruiken elementen/planonderdelen duurzaam worden beheerd en onderhouden, zodat (gedeeld/gezamenlijk) gebruik en onderhoud hiervan blijvend (voor nu en later) het knooperf karakter ondersteunen.

- **Menging van functies:** op welke wijze voorziet het plan in de huisvesting van meerdere functies (denk aan: combinaties van wonen en werken en/of (bijzondere vormen van) zorg en/of maatschappelijke functies t.b.v. bewoners, omwonenden uit Achterveld en verdere omgeving) en in hoeverre wordt in het plan ruimte geboden aan deze functies op een wijze die noodt tot een langdurige, vanzelfsprekende en “natuurlijke menging en verweving” van de functies, waardoor levendigheid op en om het erf en betrokkenheid bij de omgeving en het landschap worden aangewakkerd en ondersteund.

NB: Pas na bepaling van de bodemprijs, die zal worden gebaseerd op een nog te verrichten taxatie, kunnen de wegingsfactoren voor kwaliteit en prijs worden gekwantificeerd.